

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9580

שנוי לתכנית מס' במ/ 3456 א' (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 9580 שנוי לתכנית במ/ 3456 א' תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: תכניות).

2. מסמכי התכנית: תכנית כוללת 7 דפי הוראות כתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1/250 (להלן: התשריט) וגיליון של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1/100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 1429 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שועפט רח' אחמד שוקי 8.

גוש 30556

חלקה 29

שטח בין קואורדינאטות אורך 221450 ל- 221350

שטח בין קואורדינאטות רוחב 635725 ל- 635650

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה לשם יצרת 11 יח"ד מתוכם 3 יח"ד

- קיימות ו-8 יח"ד מוצעות הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 .
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבנייה כאמור לרבות קו בנין אפס בחזית מזרחית ודרומית .
- ד. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 1434 מ"ר מתוכם 1107 מ"ר שטחים עקריים ו- 327 שטחי שירות .
- ה. קביעת הוראות בגין מספר הקומות המרבי בתחום התכנית .
- ו. קביעת הוראות בגין חניה פרטית בתחום התכנית .
- ז. קביעת הוראות בגין בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית .
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה .

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאשורו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 3456 א וההוראות שבתכנית מס' 9580 זו.

8. הוראות תכנית: הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המציין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מציינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפרטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3456 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 11 יח"ד מתוכן 3 יח"ד קיימות ו-8 יח"ד מוצעות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה הם 1434 מ"ר וכמפורטים בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
919	535	384	65	65	-----	854	470	384	שטחים במפלים ומאלוהם ± 0.00
515	262	253	262	262	-----	253	-----	253	שטחים מתחת למפלים ± 0.00
1434	797	637	327	327	-----	1107	470	637	סה"כ

השטחים המפורטים שלעל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

ג. מספר הקומות המרבי יהא 2 קומות מעל קומת חניה.

ד. גובה הבנייה יהיו כמסומן בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד המרבי יהא 11 יח"ד מהן 8 יח"ד מוצעות ו 3 יח"ד קיימות.

ו. קווי הבניין המרביים בשטח החלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח לרבות קו בנין 0 בחזית מזרחית וחזית דרומית.

ז. סטייה ניכרת:

1. מס' יח"ד המרבי בתכנית זו היינו מחייב

וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-

2002.

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הנם

מחייבים, צמצום השטח שבין גבול

המגרש לבין קו הבניין כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-

2002.

ח. יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי הבינוי המרביים, תכנית, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, גובה הבניה המרבי. התכנון המפורט, יקבע לעת מתן היתר הבנייה.

ט. תנאים למתן היתר בשטח:

1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
2. אשור תכנית האינסטלציה ותכנית הביוב במחלקת המים.
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
4. תאום עם מחלקתה להסדרי התנועה בדבר החניה המוצעת.
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.
7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירוני היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. תאום עם המחלקה לשיפור פני עיר בדבר עצים לעקירה ועצים לשימור. ראה סעיף 15 להלן.

10. מעבר ציבורי

להלכי רגל ורכב: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסונים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב וחלות על שטח זה הוראות תכנית במ/ 3456 א לגבי מעבר ציבורי להולכי רגל.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר במ/ 3456 א לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין (או לבניינים בתאום המגיש) שיקום/ו בשטח.
פתרון החניה כפי שמופיע בנספח הבינוי הינו מנחה וייקבע לעת הוצאת היתר בנייה בהתאם לתקן החניה התקף.

13. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיעדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965-
ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. מבנה גדר להריסה: המבנים והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

15. עצים לעקירה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור.

16. רישום איחוד וחלוקה:

- 16.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 16.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 16.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 16.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. תחנות שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעין הצורך בשנאי.
שנאי ימקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

19. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

20. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

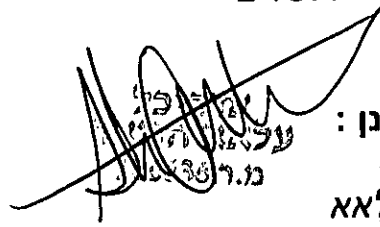
21. תשתית : מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים קו ביוב קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגשי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

.22. חתימות :



חתימת בעלי קרקע ומגיש התכנית :

עבד אלסלאם מחמוד אבו ח'דיר
ת.ז. 08029943
שועפאט רח' אחמד שוקי
97300 - ירושלים



חתימת המתכנן :

אדר' המאר עלאא
ס.ד. מהנדסים יועצים
ת.ד. 25104 רח' אבו אלקאסם אשאבי 8
שועפט 9700
ירושלים

טל : 02-5822730 פקס : 02-5822728
נייד : 0522-609879 / 0577-389609

24 מאי 2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0580
הועדה המחוזית בחליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 20600 ביום 11/4/06
מינהל תכנון יו"ר הועדה