

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9474
שינוי לתכנית מס' ב.מ. 3456
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9474 שינוי לתכנית מס' ב.מ. 3456 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).
2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקמ. 1-250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ. 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- 278 0 ד.
5. מקום התכנית: גוש : 30557 חלקה : 2 חלק ירושלים, שכונת שועפט, גלעין הכפר. שטח בין קואורדינטות אורך 221.600.221.625 שטח בין קואורדינטות רוחב 635.700.635.725 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד בגלעין הכפר לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע, א"ו ב' לשם הרחבת יחידות דיור קימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
 ג. קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין ל 392,5 מ"ר מתוכם 357,4 מ"ר שטחים עיקריים.
 ד. קביעת מס' קומות מירב ל 3 קומות.
 ה. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
 ו. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 ז. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
 ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' ב.מ. 3456 וההוראות שבתכנית 9474.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרה שבתשריט) וכך עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' ב.מ.3456 לגבי אזור מגורים מיוחד בגלעין הכפר שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. תותר תוספת בניה לבנין בקומת קרקע, או ב' לשם הרחבת יחידות דיור קימות הכל בהתאם לנספח מס' 1 שהינו מחייב לגבי מסי קומות מירב, גובה בניה מירב, וקווי בנין מרביים.
- ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטווח אדום.
- ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 392.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			סה"כ
	מארשר	מוצע	סה"כ	מארשר	מוצע	סה"כ	
392.5	35.1	—	35.1	357.4	135.0	222.4	מעל מפלם 000
	—	—	—	—	—	—	מתחת למפלם 000
392.5	35.1	—	35.1	357.4	135.0	222.4	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

- ד. מסי הקומות המירב יהיא 3 קומות.
- ה. גובה הבניה המירב כמסומן בנספח מס' 1.
- ו. מסי יח"ד מרבי יהא 3 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- ז. הבניה המוצעת תצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג גוון וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיהון".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"ה לגבי פתרון המיגון.
 4. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
 5. תאום עם רשות העתיקות.
 6. תאום עם מנהל התעופה האזרחית.

כל יתר הוראות תכנית מס' ב.מ.3465 שלא שנונו במפורש בתכנית מס' 9474 זו ימשיכו לחול.

10 הערה :

- א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התרף לעת מתן היתר בניה מיקום החניה כמצוין בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה בשטח.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

11 חניה פרטית :

הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר.

12 גדרות להריסה :

העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

13 עץ לשימור :

14. ביצוע התכנית :

א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ב. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ד הרצאת הכנת התצ"ד והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיות, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס.

16. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר 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 וכגומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע ומגישי התכנית :

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד
א. טור, ירושלים
ת. ז. 80441975
ת. ד. 83164 ירושלים

מגיש התכנית: עיסא יעקוב

שדנפאט ירושלים

ת. ז. 080012826

AL-SULTAN SHAALMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים

הפקדת תכנית מס' 444

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית

בישיבה מס' 1106 ביום 11.06.05

מיועץ תכנון

יו"ר הועדה

תאריך 10-09-2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1106 ביום 11.06.05
מיועץ תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1106 ביום 11.06.05
מיועץ תכנון
יו"ר הועדה