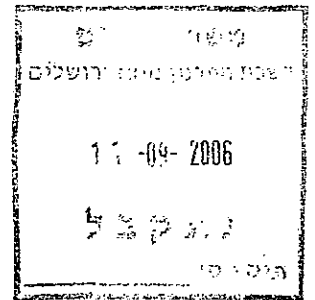


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 7063

שינוי לתכנית מסי עמי 9



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 7063. שינוי לתכנית מסי עמי 9 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן "התשריט"), וגליון של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 148 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, העיר העתיקה הרובע המוסלמי.
שטח בין קואורדינטות אורך 222.140 ל- 222.180
לבין קואורדינטות רוחב 631.910 - 631.950
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מגורים 5 לאזור מגורים 4 מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בנין קיים בהתאם לנספח בינוי.
 - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - ד. הגדלת מסי קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3.
 - ה. קביעת שטחי בניה מרביים לתוספת בשטח התכנית ל-71.50 מ"ר למגורים מתוכם 64.0 לשטחים עיקריים.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בדבר הריסה
 - ח. תוספת יחידת דיור, סה"כ 2 יחידות דיור
 - ט. קביעת שימושים מסחרי בקרקע ומגורים בקומת העליונות

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית מס' עמ"9 וההוראות שבתכנית מס' 7063 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב " תחום בתום עם קווים אלכסוניים בשחור" הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית ע.מ.9 לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספות קומה עליונה לבניין לשם תוספת 1 יחיד חדשה הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 71.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטחים עיקריים מ"ר (מוצע)	שטחי שרות מ"ר (מוצע)	סה"כ מ"ר

ממפלס הכניסה הקובעת ומעליו	64.0	7.5	71.5
סה"כ	64.0	7.5	71.5

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחיד בבניין יהא 2 יחיד.

ו. קביעת שימוש מסחרי בקרקע ומגורים בקומות העליונות

ז. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו כמפורט בנספח מס' 1

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש.

- ט. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.
- י. לא יותר להקים גג רעפים מעל התוספת.
- יא. התכנית תכלול טיפול בכל מתחם הבניין-ניקוי והסדרת חזיתות, סככות, גגות רעפים, גגות וחצרות.
- יב. תוספת הקומה תתואם לענין סוג האבן פתחים וכיחול עם מהנדס העיר

יג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הקומה הנוספת למערכת הביוב הקיימת ע"י ועל חשבון מגיש התכנית באישור מחלקת הביוב. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטל ביוב כחוק
 3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת, במחלקת המים.
 4. תאום חזיתות כולל גג עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו".
10. גג להריסה: הגג המותחם בקו צהוב בנספח מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילה בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
12. 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 המועצה.
13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
14. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים

והאבזורים 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 ולכל 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 מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגשי התכנית

שם : חסן מוסא אנצארי

ת.ז. : 08032440

טלפון : 02-628287

כתובת : ירושלים העיר העתיקה

المهندس المعماري: وليد العسوي
Arch. Raed Issa
No. 84047

חתימת המתכנן :

שם : ראיד עיסאוי

ת.ז. 080568140

טלפון : 052802038

כתובת : ת.ז. 20779 ירושלים

المهندس المعماري: وليد العسوي
Arch. Raed Issa
No.

תאריך - 10-08-2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4062
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3106 ביום 06.08.06
מינהל תכנון
העיר הועדה