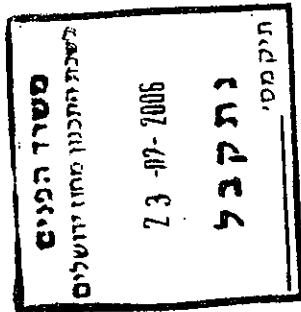


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9126

שינוי לתכנית מס' עמ"9 27831 א'



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9126 שינוי לתכנית מספר עמ"9 27831 א' ותכנית מתאר מקומית.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.834 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: סילוואן

1.5 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 172/725 לבין 172/650

רוחב: בין 130/150 לבין 130/100

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 250 : 1 (להלן: "התשריט").

2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 100 : 1

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, בהבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכד'.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי, קוי בנין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

2.1.4 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: שינוי במערך יעודי הקרקע על מנת לאפשר אישור בדיעבד של בניין בן שלוש קומות ליצירת 5 יח"ד וחזית מסחרית.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 ולדרך חדשה ואו הרחבת דרך ומדרג קיימת או מאושרת לאזור מגורים 2.
- ג. קביעת בינוי לבניין בן 3 קומות לשם יצירת 5 יח"ד וחזית מסחרית.
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ה. קביעת שטחי הבניה בשטח ל-828 מ"ר מתוכם 775 מ"ר שטחים עיקריים ו 53 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח ל-5 יחידות דיור
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה
- י. קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר לציבור.

4. יחס לתוכניות אחרות:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית עמ"מ 27831. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 9126, זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שירות**	שטחי בנייה נקויים	שטחי בנייה נטול מעל למפלס 0.00	תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחידים שימושים	שטח בלדים	יעוד מגורש
					מותרת למפלס 0.00	מעל מסלס 0.00			
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע						
828	3	53	775	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	45%		5 מגורים ומסחר	0.834	2 מגורים
828	3	53	775	שטחים / קומות מתחת למפלס ת-0.00					

תערוות לסבלת:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המייבטים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשי"ב 1992, לרבות שטחי תנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים 2

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה החוראות הקובעות בתכנית זו בשניוניים המהינבים הנובעים מהחוראות המפורטות להלן:

א. קביעת בינוי לבניין בן שלוש קומות לשם יצירת 5 יחידות מסחריות הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והחוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 5 לעיל.

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור.

ה. הראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסתתת מאותו סוג גוון סידות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שלבי בלצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

4. תחנת שגאים:

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

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

6. קולטי שמש על חגג:

א. במגות שטוחים תותר הצבת קולטים לרודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

8. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל השכונו כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח על ידי מגיש התכנית ועל השכונם בהתאם להתחייות עריית ירושלים ופיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל השכונם בלבד.

7. דרישים:

א. תוואי הדרגים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו מאושרת

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ואו הרחבת דרך.

ד. חדרד המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול וצבעה יהיה כמסומן בתשריט.

8. חניה:

א. החניה תהיה כמצויין בנספח מספר 1

ב. מספר מקומות החניה יקבע על-פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

9. חזית מסחרית:

א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על גבי קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להערות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ – 1980

10. גדר\מבנה להריסה:

המדר\המבנה המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדים להריסה וההסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה במיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש הערייה במועד המוקדם שביניהם.

11. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

12. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 6-6ד(מספר יחידות דיוור), 6 ה-3 (שלבני ביצוע), 7 (חניה) 10 (גדר) מבנה להריסה) 6 ה-8 (זכות מעבר לצנבר) שלעיל להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח הם:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון התניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שלובם בחזיתות, הגדרת הצורת פרטיות שתצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכיבי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ולמעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיבוי תחיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על-חשבון מגיש התכנית.

חתימת בעלי המקרקע

שם: מחמוד קרעין
ת.ז. : 0802522299
כתובת: עין אילונה,
טירלואן י-ם

מחמוד קרעין

שם: מחמוד קרעין
ת.ז. : 0802522273

שם: מחמוד קרעין
ת.ז. : 0802523507

שם: חמדאן ערפאת
ת.ז. : 0802522281

שם: גמילה קרעין
ת.ז. : 0802522265

חתימת מניש התכנית:

שם: מחמוד קרעין
ת.ז. : 0802522299
כתובת: עין אילונה,
טירלואן י-ם

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון אדריכל מטי רשיון: 66610
כתובת: רחוב הונעשיה 2 ירושלים
טלפון: 02-6734303

תאריך: 25.12.05

Handwritten signature/initials

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9/26
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 22.2.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9/26
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4106 ביום 22.2.05