

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס 9581 א'
ושינוי מס' 1 / 03 לתכנית מס' 2639
(שינוי תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9581 א שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2639. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1) נספח הבינוי הינו מנחה למעט מס' קומות, שטחי בנייה וקווי בניין. שימור חזיתות המבנה הקיים בשטח התכנית. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 1,644 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' ואד אל גוז, גוש: 30526, חלקה 26. שטח בין קואורדינטות אורך 222000 ל - 222125 לבין קואורדינטות רוחב 632900 ל - 632975. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 20 יח"ד חדשות. במגרש חדש מס' 1 הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לארבע קומות מעל קומת מרתף.

- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-4506.0 מ"ר (מתוכם 2885.28 מ"ר שטחים המהווים שימושיים עיקריים).
- ה. קביעת מסי יחידות הדיור בחלקה ל-20 יחידות דיור.
- ו. קביעת 4 חנויות במפלס 2.46-.
- ז. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-4506.0 מ"ר בשטח מגרש חדש מסי 1.
- ח. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית 9581א זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 2639 וההוראות שבתכנית מסי 9581א זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2639 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 20 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום במגרש חדש מסי 1.
- ב. קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם איקס שחור עליו מבוטל בזאת.
- ג. קביעת 4 חנויות במפלס 2.46-.
- ד. קו בניין תת קרקעי כמסומן בקו נקודותיים בצבע אדום.

ה. שטחי הבני המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שירות (במ"ר) סה"כ מוצע		שטחים עיקריים סה"כ מוצע		מסחרי	מגרש 1 בנין 1
	1412.15	1194.0	1194.0	218.15		
3093.85	426.72	426.72	2667.13	2667.13		שטחים מעל למפלס 0.00
4506.0	1620.72	1620.72	2885.28	2667.13	218.15	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ו. מס' הקומות המירבי של הבנין כאמור יהא 4 קומות, מעל קומת חניה.
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ז. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין במגרש חדש מס' 1, 20 יחידות דיור.
ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ח. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הריסת המבנים המתוחמים בצהוב בתשריט. ראה הוראות סעיף 13 להלן.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתאם להנחיות האגף, ע"י ועל חשבון מגיש התכנית. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים
 - ב. לא תותר העברת פסולת בניה במעברים להולכי רגל.
4. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לדרך הציבורית ולמעברים הציבוריים להולכי רגל שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף ה. שבנספח מס' 1 בתכנית מס' 2639.
 - ב. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ומגורים ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ג. ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל שבתכנית יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ע"פ תנאים שיקבעו ע"י העירייה, לעת מתן היתר הבניה.
 - ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מוגבלות שטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.
5. תיאום עם רשות העתיקות.
 - א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כד"ן (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום ה - 31/8/67).

- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות, לפני תחילת העבודות.
10. חזית לשימור:
 א. חזיתות הבנין המופיעים בתשריט בצבע סגול מיועדים לשימור.
 ב. לא תותר הריסת החזיתות לשימור.
 ג. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית הכוללת חיזוק החזיתות לשימור.
 ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת התחייבות בנושא שימור החזיתות ומניעת פגיעה בהם עקב התוספת המוצעת בתוכנית זו.
11. חניה פרטית:
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה.
 ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
12. גדר ומבנים להריסה:
 המבנים והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. הפקעה:
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בתהאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוק קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. היטל השבחה:
 א. הועדה 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. 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 העיר.

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 יתקינו 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 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 :

אחמד פאיז בן חסן מחמד אלחסיני
עמר אדהם מחמד אלחסיני
דביחה בת אדהם מחמד אלחסיני
מחמד ממתאז מחמד אלחסיני
עבד אללטיף ממתאז מחמד אלחסיני
סעיד עבד אללטיף ממתאז מחמד אלחסיני

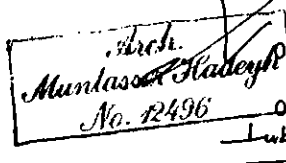
חתימת מגישי התכנית :

סעיד עבד אללטיף ממתאז אלחסיני
עבד אללטיף סעיד אלחסיני
ממתאז סעיד אלחסיני
רפיף סעיד אלחסיני
דאניה סעיד אלחסיני
דביחה בת אדהם מחמדאלחסיני
רפיף פריד אלחסיני
חאלד סעיד חלבי
רדינה עבד אללטיף אלחסיני
חפידה אמין אלחסיני
מונדר סעיד חלבי
זנאב סעיד חלבי
חנן פרוק חלבי
פרוק חוסין עבד אלרחים
ענן עבד אללטיף עבד אלרחים
מחמד באסם פרוק עבד אלרחים

Handwritten signatures and phone numbers:
080291537 ת.ת.
080291552 ת.ת.
080291560 ת.ת.
028320752 ת.ת.
026140525 ת.ת.
086045697 ת.ת.
080818172 ת.ת.
080311582 ת.ת.
080311558 ת.ת.
080311541 ת.ת.
080311574 ת.ת.
080311566 ת.ת.
080789753 ת.ת.
080789712 ת.ת.
08078972 ת.ת.
080789746 ת.ת.

חתימת המתכנן :

מונטסר האדיה ת.ת. 080621170
מס" רישום 12496
לובנה שתיה ת.ת. 040421109
מס" רישום Lubna Ishtay



ירושלים ת.ת. - 54800
050-5 - 79 5820588 - 02 - 70

תאריך :

Official stamps and signatures at the bottom of the page, including a circular stamp with the number 84983 and a large signature area with the date 2006.07.03.