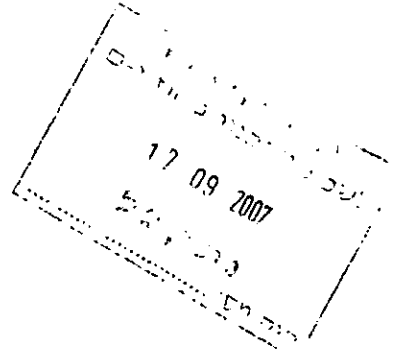


2520101



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס 11455
שינוי מס' 1 / 05 לתכנית מס' 1864 א / 5222 א
(שינוי תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11455 שינוי מס' 1/05 לתכנית מס' 1864 א / 5222 א. 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) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-2755 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי אבו טור
גוש: 29983, חלקה 85.
שטח בין קואורדינטות אורך 222200 ל-222325
לבין קואורדינטות רחב 629975 ל-630100
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור ציבורי.
 - ג. שינוי יעוד שטח מאזור ציבורי לאזור מגורים מיוחד.
 - ד. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים, בהתאם לנספח בינוי.
 - ה. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשש קומות מעל קומת מרתף, למגרש חדש מס' 1.
 - ו. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי במגרש חדש מס' 1 ל-33 יח"ד.

- ז. קביעת קוי בניין חדש במגרש חדש מס' 1.
- ח. קביעת 6 חנויות במפלס 6.96-.
- ט. תותר ארקאדה בקומת מסחר.
- י. קביעת גובה הבניה המירבי במגרש המיועד לבניה.
- א. קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה 8794.06 מ"ר מתוכם 4355.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- א. קביעת הוראות בגין הכנת תצר.
- כ. תותר שטח שרות לדירים + מעלית.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להק: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5222 א' / 1864 א' וההוראות שבתכנית מס' 11455 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 חול וחום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5222 א' 1864 א' לגבי איזור מגורים 5 ומגורים 4 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להק:
- א. תותר בניית שני בניינים חדשים (בניין 1 ובניין 2) בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאמה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קביעת 6 חנויות במפלס 6.96-.
- ג. קו בניין תת קרקעי כמסומן בקו נקודותיים בצבע אדום.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטח שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים		מסחר	מגרש 1 בניין 1
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ		
2732.30	2551.0	2551.0	181.30		181.30	שטחים מתחת למפלס 0.00
6061.76	1888.06	1888.06	4173.70	4173.70		שטחים מעל למפלס 0.00
8794.06	4439.06	4439.06	4355.00	4173.00	181.30	סה"כ

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה לא כוללים שטחי ממ"ד לדירות . שטח הממ"דים יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

- ה. מסי הקומות המירבי של כל בנין כאמור יהא 6 קומות, מעל קומת חניה.
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ו. מסי יחידות הדיור המירבי בכל אחד מבניינים 1 יהיה 15 ו- 2 יהיה 18 יחידות דיור.
ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. שלבני ביצוע : בנית כל בנין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד.
לא תותר בניתו בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר 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 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים
 - ב. לא תותר העברת פסולת בניה במעברים להולכי רגל.
3. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת ומגורים במגרש חדש 1 ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ב. 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.
 - ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.
4. תיאום עם רשות העתיקות.
 - א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן (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. עיצים בוגרים לנטיעה: א. העצים המסומנים בתשריט בצבע יחזק הם עצים בוגרים לנטיעה תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לענין סוג העץ ומיקומו הסופי.

11. חניה פרטית: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדחויים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
12. גדר להריסה: הגדר והמבנים המסימנים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
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 בתנאים 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 ההשבחה 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.
18. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: א. החכנית סוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

20. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הנ"ל וכדומה (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 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 יפקיזו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היוע המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

Handwritten signature

האדייה קאמל
ת.י. 08062116-2

חתימת מגישי התכנית:

Handwritten signature

האדייה קאמל
ת.י. 08062116-2

חתימת המתכנן:

Handwritten signature

האדייה מנסטר
ת.י. 080621170
מס רישום 12496

Handwritten signature: Lubra Ishtay

שחיה לובנא
ת.י. 040421109
מס אישור 301900

ת.י. 54800 -
02 - 5820588

ירושלים
סל -

תאריך:

09.09.2007

Handwritten notes: יש להגיש את כל התוכנית / 84888 / ת.י. 54800

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור ונכנית מסי 11455
הועדה המחוזית החליטה לאשר את חו"כנית
בישיבה מסי 32107 ביום 08.08.07
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
מפקדת תכנית מסי 11455
הועדה המחוזית החליטה להפסיד את התכנית
בישיבה מסי 32107 ביום 08.08.07
יו"ר הועדה