

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9819
שינוי לתכנית מס' 2668
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- | | |
|--|-------------------------------|
| <p>תכנית זו תקרא תכנית מס' 9819 שינוי לתכנית מס' 2668 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).</p> | <p>1 <u>שם התוכנית</u></p> |
| <p>התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב(להלן: הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.</p> | <p>2 <u>מסמכי התוכנית</u></p> |
| <p>הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.</p> | <p>3 <u>גבולות התכנית</u></p> |
| <p>כ- 1.000 ד.</p> | <p>4 <u>שטח התכנית</u></p> |
| <p>ראס אל עמוד, דרך יריחו, ירושלים.
 שטח בין קואורדינטות אורך 223.350.223.400
 שטח בין קואורדינטות רוחב 630.900.630.975
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.</p> | <p>5 <u>מקום התכנית</u></p> |
| <p>א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בינוי להרחבת דירה קיימת בקומה א'
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה אחת לשם יצירת 2 יח"ד
 ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבניה ל 957,0 מ"ר מתוכם 915,0 מ"ר שטחים עיקריים, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
 ד. הגדלת מס' הקומות מ 2 ל 3 קומות.
 ה. קביעת קווי בנין לתוספת בניה.
 ו. קביעת הוראות בגין מבנים ו או גדרות להריסה.
 ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשימור.
 ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.</p> | <p>6 <u>מטרות התכנית</u></p> |
| <p>על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2668 וההוראות שבתכנית 9819 זו.</p> | <p>7 <u>כפיפות התכנית</u></p> |

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

שטח לאזור מגורים

9

מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידורין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2668 לגבי אזור מגורים 5 שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הרחבת דירה קיימת בקומה א' באגף הדרומי של הבניין.
- ב. תותר תוספת קומה אחת מעל בנין קיים בן 2 קומות לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- ג. הבניין הינו מנחה בלבד, מסיקומות מירבי, גובה בנין וקווי בנין מרביים שהינם מחויבים.
- ד. מסי יח"ד מירבי בבנין יהא 6 יח"ד.
- ה. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ו. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 957.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר		
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר
957.0	42.0	10.25	31.75	915.0	415.0	500.0
957.0	42.0	10.25	31.75	915.0	415.0	500.0

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

- ו. מסי יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון [סטייה נכרת מתכנית] התשס"ב 2002.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבו הבנין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, ועל חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות זודים וקולטי שמש אנכנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ט. שלבי ביצוע הבניה תבוצעו בהינף אחד לאותו בניה בשלבים י. סגירת מרפסות בסגנון הקיים במתכת או אלומיניום וזכוכית בלבד יא תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיחור".
 2. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
 - ב. הסדרת הגישה לחניה.
 3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.

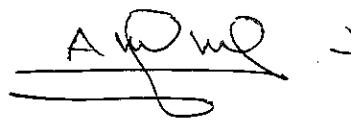
- 10 הערה כל יתר הוראות תכנית מס' 2668 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 9819 זו ימשיכו לחול.
- 11 חניה פרטית א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת מתן היתר בניה.
- 12 עצים להעתקה או לשימור העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם להעתקה או לשימור, הכל בתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.
- 13 ביצוע התכנית א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
ב. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצוכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ד הוצאת הכנת התצ"ד והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ג. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ד למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאשרה ככשרה לרישום.
ד. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
- 14 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.
- 15 מבנה ו גדרות להריסה הבנינים ו/או הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בשטח.
- 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 בעלי הקרקע



מגיש התכנית: אל סוחסאח מחמוד
בעל הנכס: ראס אל עמוד ירושלים
ת.ז. 08070280

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISOR

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמוד
ת.ז. 80441975
טל 02-5816687
ת.ד. 38164 ירושלים

תאריך: 10-10-2005

משרד חפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9819
הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית
בישיבה מס' 16104 ביום 16/10/05
נו"ר חנוכה

9819
9907
19107