

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 6173
 שינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 2639
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6173, שינוי מס' 2 / 98 לתכנית מס' 2639.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: כ - 1505 מ"ר.
 5. מקום התכנית: ירושלים, שכי ואדי גוז, רח' אלמקדסי מס' 50, גוש: 30519, חלקה: 11.
 וחלק משביל ציבורי להולכי רגל.
 שטח בין קואורדינטות אורך 172725 ל - 172675
 לבין קואורדינטות רוחב: 133100 ל - 133050
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים 2
 ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש (בנין 2) בנוסף לשני הבנינים הקיימים בשטח, לשם תוספת 4 יחיד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 ג. קביעת בנוי לתוספת בניה לבנין מס' 3 בחזית המזרחית, בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 1358.35 מ"ר.

ג. קביעת נסי' הקומות המירבי בבנין החדש מס' 2 לשתי קומות מעל קומת מרתף.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ה. קביעת הוראות בגין גדרות ו מבנים להריסה.

ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. כפיפות לתכנית :
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2639 וההוראות שבתכנית מס' 6173 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 2 :
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת. הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה תהוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2639 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניין חדש (בניין 2) בנוסף לשני הבניינים הקיימים בשטח, לשם תוספת 4 יחיד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת בניה בחזיתו המזרחית של בנין מס' 3 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1358.35 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ד	שטחי שירות (מ"ד)			שטחים עיקריים (מ"ד)			בנין 1
	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	
	---	---	---	743.36	---	743.36	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00
743.36	---	---	---	743.36	---	743.36	סה"כ

סה"כ במ"ד	שטחי שירות (מ"ד)			שטחים עיקריים (מ"ד)			בנין 2
	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	
	177.23	177.23	---	343.06	343.06	---	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00
520.29	177.23	---	---	343.06	---	---	סה"כ

סה"כ במ"ד	שטחי שירות (מ"ד)			שטחים עיקריים (מ"ד)			בנין 3
	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	סה"כ (מ"ד)	מוצע	קיים	
	---	---	---	94.78	15.33	79.45	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00
94.78	---	---	---	94.78	15.33	79.45	סה"כ

1358.36 מ"ד	177.23	1181.20	סה"כ
	שטחי שירות (מ"ד)	שטחים עיקריים (מ"ד)	

הערות לטבלה:

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

- ד. מסי הקומות המירבי לבנין מסי 1 יהא 2 קומות מעל קומת מרתף לבנין מסי 2 – שתי קומות מעל קומת מרתף ובבנין מסי 3 קומה אחת.
- ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ו. מסי יחידות הדיור בבנין 1 יהיה 6 יח"ד. בבנין 2 - 4 יח"ד ובבנין מסי 3 חנות אחת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח תצופה מרפסת הבנין הקיים בחלקה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. נספח הבנוי הינו מחייב לעניין קוי הבנין המירביים, גובה הבניה המירבי ושטחי הבניה הממירביים וכן לעניין המרחק בין בניינים 1 ו 2 ולענין הפתחים המוצעים בחזית המערבית של בנין מסי 2.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם חברת בזק.
3. אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
4. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ויתגלו קוי ביוב/ ניקוז בשטח תוספות הבניה יחוייב מגיש התכנית בתכנון ובהטיית הקיים לתואי אלטרנטיבי מחוץ לשטח תוספות הבניה, הכל באישור מחלקת הביוב ועל חשבון מגיש התכנית. כמו כן יחוייב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:
 - א. הסדרת גישה לחניה דרך השביל להולכי רגל.
 - ב. דרישות החניה תהיינה מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 85 מ"ר ו 1.5 - מקומות חניה לכל יח"ד ששטחה 85 מ"ר ומעלה.

- ג. העתקת הגדר מתחום השביל להולכי רגל לגבול חלקות מס' 18, 19.
- ד. אישור מפלסי הגישה בשביל להולכי רגל ובכביש אל מקדסי.
- ה. הכנת תכנית פיתוח שטח מפורטת.
- ו. ציפוי באבן של בניה קיימת בבנין מס' 1.
10. 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 קירות חיזוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
11. שטח עתיקות: א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – העיר העתיקה וסביבותיה שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב"פ 1390, מיום 31/8/1967).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגיש התכנית למימון פיקוח ארכיאולוג צמוד כזמן העבודות.
12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
13. בנין גדר להריסה: הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח התכנית, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
14. שביל להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא שביל להולכי רגל. ראה סעיף 9 (ט) 5 לעיל.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים 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. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. 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.
20. תשתית: 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 בעל קרקע:

عرفات مرسى

ערפאת מרמש

טל: 6285530

ת.ז. 8050435

ירושלים - ת.ד 20938

עדנאו חסו מבמש

ת.ז. 80006653

ירושלים - ת.ד 20938

תחסינ חסו מרמש

ת.ז. 080412091

ירושלים - ת.ד 20938

מוחמד חסו מרמש

ת.ז. 080763204

ירושלים - ת.ד 20938

חתימת מגישי התכנית:

ערפאת מרמש

عرفات مرسى

טל* 6285530

ת.ז. 8050435

ירושלים - ת.ד 20938

חתימת המתכנן

אבו גנאם מוחמד

טל* 6478496

ת.ז. 80441975

כ.מ. 74623

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' alt3
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1102 ביום 20.10.2013
 סמנכ"ל תכנון ידר הועדה