



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6860
שינוי מס' 99 / 2 לתכנית מס' 3085
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6860. שינוי מס' 99 / 2 לתכנית מס' 3085 (להלן: הוראות התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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. 1:100 (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- 622 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, א-טור.
 שטח בין קואורדינטות אורך: 224750 ל- 224200
 לבין קואורדינטות רוחב: 632425 ל- 632475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
 ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף ובקומת קרקע לשם הרחבות יחיד קיימות בשטח, בהתאם לנספח בינוי.
 ג. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יחיד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 ד. קביעת קוי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח התכנית.
 ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
 ו. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 718.13 מ"ר.
 ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ח. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדר כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית.
 ט. הרחבת דרך קיימת / מאושרת.

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' 3085 וההוראות שבתכנית מס' 6860 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד. למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף ובקומת קרקע, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות וכן תותר תוספת קומה עליונה חדשה לשם תוספת שתי יחיד חדשות, כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 718.13 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר) קיים	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ		
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
299.36	371.15	670.51	23.81	23.81	47.62	-	-	718.13
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	670.51	-	-	47.62	-	-	718.13

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.

- ג. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ה. מסי יחידות הדיור יהא 6 יח"ד.
ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מסי 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר הריסה בפועל של הבנין והגדר המיועדים להריסה בתכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעות במחלקת המים.
 4. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה וקיימים קוי ביוב ו/או ניקוז העוברים בתחום תוספות הבניה המוצעות יש להעתיקם לתואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח תוספות הבניה.
מגיש הבקשה להיתר יגיש תכניות חיבור הבניין למערכות העירוניות (ביוב וניקוז) לאישור ויבצע את העבודות על חשבונו בתיאום ופיקוח חברת הגיחון. כמו כן יחוייב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטלי כחוק.
 5. הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך המוצעת בתכנית ושל מקומות החניה הפרטית שבתחום אזור המגורים לאישור המח' להסדרי תנועה והמח' לדרכים בעירית ירושלים ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח עירית ירושלים.

10. תניה פרטית: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 5 לעיל.
11. בנין וגדר להריסה: הבנין והגדר המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.
12. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח להרחבת דרך.
13. תכנית לצרכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
- ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ו. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. 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.

17. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ז. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. 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 ומגיש התכנית:

חסן מוחמד קיסו
ירושלים - שכי אל-טור
ת.ז. 80210883
טל' 6260292

محمد السبي

חתימת המתכנן

חמדאן אבו הדוואן
ירושלים, ת.ד. 17422
טל: 6281065
ת.ז. 8080305

~~מ ר ד אלטרם
אדריכל חמדאן אבו
33268~~

תאריך: אוקטובר 2003

~~מ ר ד אלטרם
אדריכל חמדאן אבו
33268 חדו~~

משרד הפנים תחום ירושלים
אישור תכנית מס' 6860
הועדה הישראלית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 1504
סמנכ"ל תכנון