

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7274שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 1864 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7274. שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 1864 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ונספח של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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- 2296 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' אבו טור, על הכביש הראשי של אבו טור המזרחית. גוש 29985 חלקות 28, 54. שטח בין קואורדינטות אורך 222280-222350 שטח בין קואורדינטות רוחב 630280-630340 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ולשביל ציבורי להולכי רגל.
 - ב. קביעת בינוי להקמת 3 בנייני מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס לקומות החניה התת קרקעית.
 - ד. קביעת מספר הקומות המירבי לבינויני המגורים ל-4 קומות.
 - ה. קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומה הראשונה ולמגורים בקומות שמעליה.
 - ו. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 2530 מ"ר.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 ט. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחו.
 י. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 יא. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1864 א' וההוראות שבתכנית מס' 7274 ז.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 א' לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים מיוחד:

- א. תותר הקמת 3 בנייני מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום לקומות החניה ומסחר ובקו נקודה בטוש אדום לשאר הקומות.
 יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט בנושא קווי בניין מירביים, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, גובה הבניה המירבי, שהינם מחייבים. התכנון המפורט, יקבע לעת מתן היתר הבניה.
 ב. השימושים המותרים בשטח הם קומת מסחר אחת במפלס 0.00 ושלוש קומות מגורים מעליה.
 ג. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה להלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ	למסחר (במ"ר)	למגורים (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	מפלס
2230	460	460	1770	1770	0.00	מעל מפלס
300			300		0.00	מתחת מפלס
2530	460	460	2070	1770	300	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, למעט שטח לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן.

- ד. מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות מעל מפלס 0.00.
מספר קומות החניה התת קרקעית יקבע לעת מתן היתר בניה, בהתאם לדרישות תקן החניה.
- ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. מס' יחידות הדיור בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על 18 יח"ד.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. השטח המסומן בתשריט על הרקע בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. בשטח זה יותר מעבר כלי רכב לחלקות המצרניות. מודגש בזאת כי שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור הבניינים לרשת הטלפון.

- ב. תותר הקמת קומה מסחרית אחת כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיפים 9 (ב) (ג) לעיל.
ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ - 1980.

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. בשטח זה קיימת דרך ציבורית. דרך זו תמשיך להתקיים, ויותר בה מעבר חופשי של כלי רכב, עד אשר תבוצע מערכת הדרכים הציבוריות המאושרות עפ"י תכנית מס' 1864 א' בסמוך.

2. לאחר ביצוע מערכת הדרכים הציבוריות המאושרת עפ"י תכנית מס' 1864 א', ולאחר פתיחת הדרכים הציבוריות כאמור, לשימוש הציבור הרחב, השטח יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ללא זכות מעבר לרכב.

11. דרכים:

א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין - העיר העתיקה וסביבתה (י.פ. 1390 מיום ה-31.8.67).

ב. יש לקבל אישור נפרד ונוסף מרשות העתיקות בשלב היתרי הריסה, היתרי חפירה והיתרי בניה.

ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן עבודות ההריסה והחפירה, עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

ד. יש לתאם הפיקוח שבועיים לפני תחילת העבודות.

12. עתיקות:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לנספח מס' 1. מס' קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח ולעת מתן היתר בניה.

13. חניה פרטית:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 או לפני העברת שטח מגרש חדש מס' 2

14. גדר להריסה:

ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. **הפקעה:** על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

16. **ביצוע התכנית:** לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. **חלוקה חדשה:** א. התכנית כוללת 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 הועדה 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 החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. **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.

20. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם רק בתוך הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

21. 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 אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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.

כמן 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:

מוטלק מוחמד שוויקי, ת.ז. 080136823
סילוואן, ביר עיוב, ירושלים

גאלב מוסא אחמד קניבי ת.ז. 08047205/3
רח' נעמי, אבו-טור, ירושלים
טלי 02-6276535

עלי איוב עדואן ת.ז. 97370603/9
סילוואן, עין לווה, ירושלים
טלי 052-639551

חתימת מגישי התכנית:

מוטלק מוחמד שוויקי, ת.ז. 080136823
סילוואן, ביר עיוב, ירושלים

גאלב מוסא אחמד קניבי ת.ז. 08047205/3
רח' נעמי, אבו-טור, ירושלים
טלי 02-6276535

עלי איוב עדואן ת.ז. 97370603/9
סילוואן, עין לווה, ירושלים
טלי 052-639551

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טלי 02-6731862 פקס 02-6738570

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4-ים
מיקוד 93420
טל: 02-6731862

תאריך: 7.11.01
2305

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1444
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6102 ביום 14.10.01
סמנ"ל תכנון
ד"ר חוסיין