



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5820
ושינוי מס' 00 / לתכנית מס' במ/ 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5820. שינוי מס' 00 / לתכנית מס' במ/ 3456 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. 1:100 (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- 1049 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכי שועפט, גוש: 30550, חלקה: 11.
שטח בין קואורדינטות אורך: 222325 ל- 222375
לבין קואורדינטות רוחב: 635575 ל- 635625
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לבניין לשם תוספת 2 יחיד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1249 מ"ר מתוכם 1142 מ"ר שטח עיקרי.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

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' במ/ 3456 א' וההוראות שבתכנית מס' 5820 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 ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3456 א' לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת 2 קומות לבניין לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 1249 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ		
	סה"כ	מוצע	קיים מאושר	סה"כ	מוצע	קיים מאושר
637	505	1142	10	34	44	647
-	-	-	63	-	63	63
637	505	1142	73	34	107	710

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. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 6 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:

א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

ב. הסדרת הרחבת הדרך והסדרת השימוש בה כמדרכה, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

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

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מבנה וגדר להריסה: המבנה והגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום: א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום.

ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 5820 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. 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.

19. 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.
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 בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

محمد عبد الواد

שם: עבד אלגואד סהאם
ת.ז. 80150998

כתובת: ת.ד. 25028 ירושלים
טלפון: 02 - 5327552

أحمد يونس عبدالعال

שם: אחמד יונס עבד אלעאל
ת.ז. 80387517

כתובת: ת.ד. 25028 ירושלים
טלפון: 5327552

חתימת המתכנן

מ ר ד
אדריכל חמדאן אבו
אשרם אבו
33268

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

תאריך: 2005 אפריל

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5820
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 520
סמנכ"ל תכנון
היד הועדה