



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7102
שינוי מס' 01 / לתכנית 2317
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 – שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7102
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 (להלן: התכנית).

2 – מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
 (להלן : הוראות תכנית).
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן : התשריט)
 גיליון 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 956 מ"ר.

5 – מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית צפאפא טבאליה.
 גוש : 4 ירדני.
 חלקה 154 .

שטח בין קואורדינטות רוחב 626925 ל 626875
 לבין קואורדינטות אורך 219500 ל 219425
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 – מטרת התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד .
 קביעת הביניים הבאים בשטח:
 א – בבניין הקיים (בנין 1) בן קומה אחת לשם יצירת
 יח"ד אחת כקיים בשטח.
 ב – תוספת קומה לבניין 2 לשם תוספת
 2 יח"ד חדשות.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור .
 ד-קביעת גובה בנייה ומס' קומות מרבי .
 ה- הגדלת שטחי בניה מרבים וקביעתם ל 800.31 מ"ר.
 ו – קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר
 בניה בשטח.
 ז – קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.

7 - כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית והוראות שבתכנית מס: 2317 וההוראות שבתכנית מס 7102 .

8 – הוראות התכנית:

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

9 – אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכך ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 . בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א - יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1 – בבנין הקיים (בנין 1) בן קומה אחת לשם יצירת יחידת דיור אחת כקיים בשטח.

2 – בבנין 2 הוספת קומה עליונה על גג קיים לשם הוספת 2 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב - שטחי הבנייה המרביים. 800.31 מ"ר כמפורט בטבלה:

טבלה מס' 1 לבנין 1
שטחים עיקריים מ"ר

ס כ" ה		שטחים שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		
מ"ר	מ"ר	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
59.5					59.5	במפלס ומעל 000
						מתחת מפלס 000
59.5					59.5	סה"כ

טבלה מס' 2 לבנין 2
שטחים עיקריים מ"ר

ס כ" ה		שטחים שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		
מ"ר	מ"ר	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
740.81	7.66		7.66	733.15	529.23	במפלס ומעל 000
						מתחת מפלס 000
740.81	7.66		7.66	733.15	529.23	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג - מס' הקומות המרבי של בנין 1 יהא קומה אחת
ובנין מס' 2 יהא 5 קומות גובה הבניין המרבי
יהא כמצוין בנספח מס' 1 .
- ד - מס' יחידות הדיור המרבי ב בנין מס' 1 יהא יחידת
דיור אחת ו בנין מס' 2 יהא 7 יחידות דיור, ותרשם
על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי
התוכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו
סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים.
- הבניה באבן נשורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו - כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה, יעתיקו מגישי הבקשה
להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם
את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים
אל גג הבניין החדש, לרבות דודים ו קולטי שמש, אנטנות
טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז- תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 1 – תאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.
 - 2 – תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.
 - 3 – אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת
המים.
 - 4 – תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת
החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.
 - 5 – תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים:
א – העתקת קווי ביוב ו/או ניקוז הקבורים מתחת לתוספת
הבניה המוצעת לתווי אלטרנטיבי (במידה ויהיו כאלה)
ב – הגשת תכנית הטיה וחיבור הבניין למערכת הביוב
העירונית לאישור.
תשלום היטל ביוב כחוק.
כל האמור לעיל יהא ועל חשבון מגיש התכנית בתנאים
ובפקוח חברת הגיחון.
- 10 – חניה פרטית:**
- א – הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה
בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית
הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים.
 - ב – החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 .
- 11 – גדר/ מדרגות להריסה:**
- הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד/ ים
להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל
תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- 12 – תחנות שנאים:**
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן

בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל ל עניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנית.

13 – אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא,

14 – קולטי שמש על הגג:

- א- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב- הפתרון ה תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 – היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16 – 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 (להל"ן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימת בעלי הקרקע

עליאן מחמוד

גמר עדות

טל: 6761952 ת.ז: 3091021

בית צפאפא ת.ז: 94147- ירושלים

חתימת מגישי הבקשה:

עליאן מחמוד

גמר עדות

טל: 6761952 ת.ז: 3091021

בית צפאפא ת.ז: 94147- ירושלים

חתימת המתכנן:

מוסא נביל

טל: 6735343 ת.ז: 8100435

ת.ז: 94019 ירושלים

תאריך: 25/01/2005

נביל מוסא

אדריכל

מס' רישוי 076787

