



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8485

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 2639

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8485 שינוי מס' 03 לתכנית מס' 2639 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 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- 0.863 ד.

5. מקומ התכנית: ירושלים, שכונת ואדי אל גוז, גוש : 30523 חלקה : 38 דרך ע"פי מפת גוש. שטח בין קואורדינטות אורך 222.650-222.725. שטח בין קואורדינטות רוחב 632.600-632.650. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח לאזור מגורים מיוחד.  
 ב. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשביל להולכי רגל (דרך ע"פי מפת גוש) עם זכות הנאה לכלי רכב.  
 ג. קביעת בינוי לבניית בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 8 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף.  
 ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין ל-1463,747 מ"ר מתוכם 1018,45 מ"ר שטחים עיקריים.  
 ה. הגדלת מס קומות מרבי מ-2 קומות ל-4 קומות.  
 ו. קביעת הוראות בגין מבנים ואו גדרות להריסה.  
 ז. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.  
 ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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 8485 זו.

## כפירות התכנית:

7

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

## הוראות התכנית:

8

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2639 לגבי אזור מגורים 5 שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

## שטח לאזור מגורים

9

### מיוחד:

- א. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לנספח מס' 1.  
הבינוי שהינו מחייב לגבי מס' קומות, גובה בניה וקווי בנין מרביים.
- ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום לגבי הקומה התת קרקעית וקו נקודה בטוש אדום לגבי הקומות העליונות.
- ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 1463,74 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר			סה"כ
	מאדער	מוצע	סה"כ	
מעל מפלס 000	376.50	641.95	1018.45	1040.35
מתחת למפלס 000				423.39
סה"כ	376.50	641.95	1018.45	1463.74

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

- ג. מס' קומות מרבי יהיא 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.  
ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.  
ה. מס' יח"ד מרבי יהא 8 יח"ד.  
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.  
ז. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
ח. תנאים למתן היתר בניה:  
1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגייחון".  
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.  
3. תאום עם מפקדת הג"ה.

10. שביל להולכי רגל א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק מיועדת לשביל להולכי רגל עם זיכת הנאה לכלי רכב.

11. הערה כל יתר הוראות תכנית מס' 2639 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 8485 זו ימשיכו לחול.

12. חניה פרטית א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח.  
ב. החניה תהיה בתחום המגרש.  
ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.

13. הפקעה השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. 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.

15. תחנת שנאים לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי הבקשה להיתר 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 וכגומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להחתם להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8485  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 10105 ביום 6/10/05  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה

חתימת בעלי הקרקע:

*(Handwritten signatures and stamps)*

מגישי התכנית: חלואני רפעת.  
 ואדי אל גוז ירושלים.  
 ת.ז. 080587140

בעל הנכס: חלואני רפעת.  
 ואדי אל גוז ירושלים.  
 ת.ז. 080587140

AL-SULTAN SULAIMAN  
 ENGINEERING OFFICE  
 DESIGN SUPERVISION  
 30.08.05

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד  
 א-מוד, ירושלים  
 ת.ז. 80441975  
 ת.ד. 38164 ירושלים