

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס 7572  
שינוי לתכנית מס' במ/3456 א'



**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, 'תכנית מס' 7572 שינוי לתכנית מס' במ/3456 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית)

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 7 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 בינוי מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבול התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 1063 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

רח' אל כנסאא (ממזרח לדרך ראמללה) - שכ' שועפט - ירושלים.  
גוש 30549  
חלקה 50  
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-900 ל 635-975  
לבין קוארדינטות אורך 221-900 ל 221-950  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד ודרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
  - (ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין א.
    - 1- תוספת בניה בקומה א.
    - 2- תוספת שלוש קומות עליונות מעל קומה א.
- כל האמור לעיל לשם תוספת 7 יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

- ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- ד) הגדלת מס' יח"ד בבנין א מיחידת דיור אחת ל-8 יחידות דיור.
- ה) הגדלת שטחי בניה מירבים בבנין (א) וקביעתם ל-1139 מ"ר מתוכם 1074 מ"ר שטחים עיקרים, ובבנין (ב) ל-187 מ"ר מתוכם 173 מ"ר שטחים עיקרים.
- ו) הגדלת מס' קומות מירבי בבנין א מקומה אחת ל-4 קומות.
- ז) קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט) קביעת הוראות בגין הריסת גדרות ומחסן.
- י) קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.
- יא) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

### 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' 7572 זו.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. יותר הבניינים הבאים בבנין א:

1- תוספת בניה בקומה א (מפלס 0.00).

2- תוספת שלוש קומות עליונות (במפלסים +3.25, +6.25, +9.25)

האמור לעיל לשם תוספת 7 יח"ד חדשות בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בבנין (א) הם 1139 מ"ר, מתוכם 1074 מ"ר שטחים עיקרים כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקרים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	
1139	609	530	65	25	40	1074	584	490	שטחים מעל מפלס 0.0
1139	609	530	65	25	40	1074	584	490	סה"כ

שטחי הבניה המירביים בבנין (ב) הם 187 מ"ר מתוכם 173 מ"ר שטחים עיקרים כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקרים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תבנית 3456 א'	
187	0.0	187	14	0.0	14	173	0.0	173	שטחים מעל מפלס 0.0
187	0.0	187	14	0.0	14	173	0.0	173	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי של בנין א יהא 4 קומות, ובנין ב קומה אחת. גובה הבנין המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין א יהא 8 יחידות הדיור, ובבנין ב יחידת דיור אחת 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.

ו. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגיש 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, אנטנת טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח .  
2) תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת גישה לחניה.  
תכנון מפורט לפיתוח הנ"ל יאושר לעת מתן היתר הבניה.

### 10. דרכים:

א- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
ב- הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהא כמסומן בתשריט.

### 11. 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 בשטח.  
ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

### 12- סטייה נכרת:

א- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
ב- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

### 13. מבנה גדרות ומדרגות להריסה:

הבנין הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

### 14. עצים לעקירה:

העצים המתוזמנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

### 15. הפקעה:

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

## 16-רישום, איחוד וחלוקה:

א- החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.  
ב- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל אשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שקוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
ג- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (16-ב) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

## 17-עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

## 18. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.

## 19. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאים 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

## 20. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהי.

## 21. 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.

## 22. 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.

### 23. 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 הבקשה להיתר 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.

חתימה בעלי קרקע :

080009376	ז.ת.	וודחה מוסא עודת אללה
08000940	ז.ת.	מוחמד מוסא עודת אללה
08000941	ז.ת.	יוסף מוסא עודת אללה
27581743	ז.ת.	נאדר מוסא עודת אללה
28323459	ז.ת.	עאיש מוסא עודת אללה
026159418	ז.ת.	עבדאללה מוסא עודת אללה
080009384	ז.ת.	סאידה מוסא עודת אללה
080009392	ז.ת.	סיהאם מוסא עודת אללה
023349715	ז.ת.	אבתסאם מוסא עודת אללה
025809534	ז.ת.	סוהא מוסא עודת אללה
021841309	ז.ת.	סנאא מוסא עודת אללה

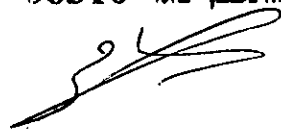
כתובת : רחוב אל כנסאא  
שעפט-ירושלים  
ת.ד. 25030  
טל 054323478

חתימה מגישי התכנית : 

28323459 ז.ת. עאיש מוסא עודת אללה  
רחוב אל כנסאא  
שעפט-ירושלים  
ת.ד. 25030  
טל 054323478

חתימת המתכנן :

עוודאלה סמי  
מתכנן מ.ר. 36310



עווד אללה סמי ז.ת. 080804875  
שעפט-ירושלים ת.ד. 25135  
טל 02-5824845 / 0522-289732

תאריך: 23/4/2006

