

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 8674  
 שינוי לתכנית מס' 3092  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים  
 לשכת התכנון והרשמה  
 - 5 06. 2007  
 תיק מס' .....

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 8674 שינוי לתכנית מס' 3092 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית  
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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  
 765 מ"ר.

5. מקום התכנית  
 ירושלים, אלצוואנה גוש 29996 חלקה 152

שטח בין קואורדינטות אורך 632450-632500  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 222975-222900.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית  
 (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.  
 (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
 1. הפיכת שטח שרות בקומת מרתף ליחידת דיור חדשה.  
 2. תוספות בנייה בקומות קרקע וקומה ראשונה לשם הרחבות יחיד קיימות.  
 3. תוספת קומה עליונה לשם הוספת מחסן וחדר הסקה.  
 הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.  
 (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת מס' הקומות מ-2 מעל מרתף ל-3 מעל מרתף.  
 (ה) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל-735.52 מ"ר (מתוכם 658.92 מ"ר שטחים עקריים ו-76.6 מ"ר שטחי שרות).  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 3092 וההוראות שבתכנית 8674 זו.

8.

**הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) והן בנספח הבינוי.  
 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 בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. הפיכת שטח שירות בקומת מרתף (מפלס -2.55) ליחידת דיור חדשה.
  2. תוספות בניה בקומות: קרקע (מפלס 0.00) וקומה ראשונה (מפלס +3.00) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  3. תוספת קומה עליונה (במפלס +6.20) לשם תוספת משרד.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבנייה המירביים הם 735.52 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ
-2.55	---	68.72	68.72	45.4	---	114.12
0.00	213.60	43.42	257.02	---	---	257.02
+3.00	247.76	43.42	291.18	15.6	---	306.78
+6.20	---	42.00	42.00	15.6	---	57.60
סה"כ		658.92		76.60		

**סה"כ במ"ר**

שטחים מעל למפלס 0.00	קיים	מוצע	סה"כ
492.50	128.84	621.40	
0.00	45.40	114.12	
537.96	197.56	735.52	

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

- (ג) מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יח"ד בבניין יהא 4 יח"ד, ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסור חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (ז) תנאים למתן היתר בנייה:
  1. תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
  2. הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה. התכנון יכלול הסדרת החניה הנדרשת בשטח והסדרת הגישה לחניה, הכל על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.

10. סטיה ניכירת
- מס' קומות הבניה המיריבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכירת מתכנית), התשס"ב-2002.
11. חניה פרטית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר לעת מתן היתר בנייה וראה להלן סעיף 9 (ו) 2.
12. 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 במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין 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.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) 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 העבודות 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 ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע:

ערפאת הידמי  
אל סואנה  
ירושלים  
ת.ד. 19726  
טלפון: 050-5405158

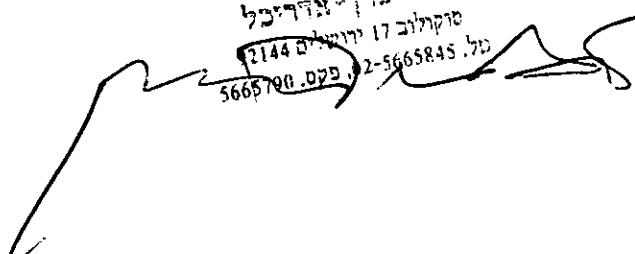
חתימת מגישי התכנית:

ערפאת הידמי  
אל סואנה  
ירושלים  
ת.ד. 19726  
טלפון: 050-5405158

חתימת המתכנן:

זאב ברן  
אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד.  
סוקולוב 17  
ירושלים  
מס' רישיון 7702  
[zefbaran@netvision.net.il](mailto:zefbaran@netvision.net.il)

זאב ברן - אדריכל  
סוקולוב 17 ירושלים 2144  
טל. 02-5665845, פקס. 5665790



טל' 5665790

תאריך: 15 מאי 2007

משרד חפנים מחוז ירושלים  
8674  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
8674 ביום \_\_\_\_\_ 107  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה