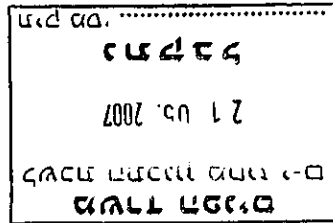


מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 6672  
 שינוי לתכנית מס' 2639  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 6672  
 שינוי לתכנית מס' 2639  
 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 1:1250 (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  
 730 מ"ר.

5. מקום התכנית :  
 ירושלים, שכונת ואדי אל-גוז  
 גוש 30518 חלקה 29

שטח בין קואורדינטות אורך 222500-222550  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 633200-633150.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :  
 (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.  
 (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבניין, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח והגדלת מס' היח"ד מ-4 קימים ל-6 יח"ד.  
 (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.  
 (ה) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח מ-557.4 וקביעתם ל-860.04 מ"ר (829.68 עיקרי).  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.  
 ב. קביעת הוראות בגין מבנים גדר להריסה.  
 (ט) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור ( למדרכה) והוראות לביצועו ולתחזוקתו.

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' 2639 וההוראות שבתכנית 6672 ז.

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 מס' 1.  
 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 ו צהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2639 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 (ג) תותר בניה נוספת קומה עליונה במפלס +6.00, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו צבוע אדום.

(ד) שטחי הבנייה המירביים הם **860.04** מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר		
	מאשר	מוצע	סה"כ מ"ר	מאשר	מוצע	סה"כ מ"ר
0.00	289.12	/	289.12	10.12	/	10.12
+3.00	268.28	/	268.28	10.12	/	10.12
+6.00	/	268.28	268.28	10.12	10.12	278.4
עליה לגג	/	4.0	4.0	/	/	4.0
סה"כ	557.4	272.28	829.68	20.24	10.12	30.36
						860.04

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.

- (3) מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות.
- (4) גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (5) מס' יח"ד בבניין יהא 6 יח"ד, ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (6) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. זה יפותח כמדרכה להולכי רגל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובכפוף למפורט בסעיפים 9 (ז) 2 להלן.  
 אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכאות בשטח חלקה 29 בגוש 30518 ו על חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- (7) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין ו כמפורט בנספח מס' 1.
- (8) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש.
- (9) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (10) תנאים למתן היתר בנייה:
  1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון מיגון הדירות בשטח התכנית.
  2. הגשת תכנון מפורט של חניה הנדרש לבניין ושל המדרכה שבתחום השטח עם זיקת ההנאה לציבור שבתכנית וכמפורט בנספח מס' 1, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בירושלים.
  - ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא עפ"י הנחיות מנ"ח הדרכים, לעת מתן היתר הבניה.

10. 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 למפורט בנספח מס' 1 בתחום החלקה יוכשרו מקומות חניה.
3. מבנים וגדר להריסה:  
 המבנים והגדר המותחמים 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 העירייה, במועד המוקדם שבניהם.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:  
 (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 (א) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. 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.
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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע:

עבד אלטיף סאלח  
ת.ז 80128655 כתובת : ואדי אלגוז י-ם  
טלפון: 02-6273951 חתימה

עבד אלטיף חמזה  
ת.ז 080237852 כתובת : ואדי אלגוז י-ם  
טלפון: 026273954 חתימה

חתימת מגישי התכנית:

עבד אלטיף סאלח  
ת.ז 80128655 כתובת : ואדי אלגוז י-ם  
טלפון: 02-6273951 חתימה

עבד אלטיף חמזה  
ת.ז 080237852 כתובת : ואדי אלגוז י-ם  
טלפון: 026273954 חתימה

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
סוקולוב, 17  
ירושלים 92144

משרד הנדסה ומערכות  
17 ב' ירושלים 92144  
טל. 02-5665790, פקס. 5665790

טל/ 5665845 פקס 5665790

משרד הנדסה ומערכות ירושלים  
0672 אישור תכנית מס'  
חועדה המחוזית לתכנון ולבנייה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 104 ביום 15/05/07  
מינהל תכנון

תאריך: 15/05/07