

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' מק/ 7571 א'  
 שינוי לתכנית מס' 1905

**1. שם התכנית ומיקומה:**

א. תכנית זו תיקרא תכנית מס' מק/ 7571 א'

שינוי לתכנית מס' 1905

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 1.045 דונם.

מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: גילה.

רחוב האנפה.

גוש:

חלקה: ארעית מס' 1, ע"פ תצ"ר מס' 1261/04

קורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 62600 ל 625925

רחב: בין 217950 ל 218050

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

א. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)

2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250.

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100, תכנית הבינוי מבטאת את

נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלטי קרקע

וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין,

שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. המסמכים המנחים

מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין

בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם

יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

### **3. מטרת התכנית:**

- א. מהות התכנית: הקמת בנין מגורים חדש במקום בנין מגורים שיהרס ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש, במקום בנין שיהרס בן 3 קומות מעל קומת מחסנים לשם יצירת 5 יח"ד.
- הכל בהתאם לנספח הבינויוללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ג. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין הריסת בנין, מדרגות.

### **4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 1905, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מק/ 7571 א' זו.

**5. יעודי קרקע.**  
טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת.

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)														
מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)	סה"כ מאושר בתכנית 1905	סה"כ שטחי שרואת**	סה"כ מאושר בתכנית 1905	סה"כ עיקריים	סה"כ מאושר בתכנית 1905	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת מפלס 0.00	תכנית בניה מירבית (אחת משטח המגרש)	שימושים	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה ארעית	יעוד מגרש
5 קומות	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת מפלס 0.00	22%	מגורים	5	1.045	1	מגורים 5 מיוחד
	546.28	546.28	51.92	51.92	494.36	494.36								
	60.00	60.00	60.00	60.00	—	—								
	606.28	606.28	111.92	111.92	494.36	494.36		סה"כ						

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתרהכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרואת ורק אם נכללו בתכנית התקפה.  
תערוך לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים ת כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושביטבהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.  
\*\* לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד. חולות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1905 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים לשם יצירת 5 יח"ד וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 5 יח"ד. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בשטח.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי הביצוע: הבניה תותר בשלבים.
4. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עפ חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו: תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
6. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - ב. הפתאון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
7. חניה:

- א. החניה תהיה כמצוין בנספח מס' 1.
  - ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
8. מבנה וגדרות: המבנה והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
  9. תנאים למתן החתר בניה בשטח:  
בנוסף על האמור בסעיפים 6. (ה-3) (שלבי ביצוע), 7. (חניה) 8. (גדר/ מבנה להריסה), 6 - ד (מס' יח"ד) לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:  
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהמס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנים, מפלטי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה מדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על די מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהמס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי

ביוב / או דרך / או עמוד תאורה / או קווי תאורה / או מרזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון תקשורת) (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על די הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.

**פרטים:**  
**בעל הקרקע:**

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
גואריש	עיסא מוחמד	08603217/4			<i>גואריש</i>

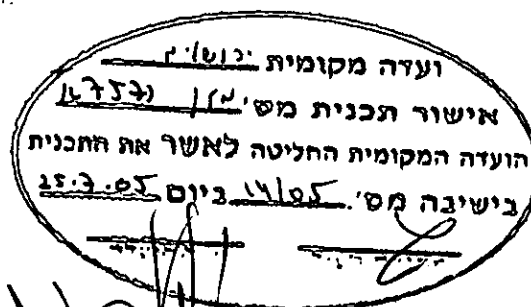
**מגיש התכנית**

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
גואריש	עיסא מוחמד	08603217/4			<i>גואריש</i>

**עורך התכנית:**

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
לוי	דוד	054500236	המשורר אצ"ג 28 ירושלים	02/5711267		<i>לוי</i>
אפרת	אילן		יהודה 14 ירושלים	02/6734030		<i>אפרת</i>

תאריך: 15.8.05



*אילן*

1957-1958  
1959-1960  
1961-1962  
1963-1964  
1965-1966  
1967-1968  
1969-1970  
1971-1972  
1973-1974  
1975-1976  
1977-1978  
1979-1980  
1981-1982  
1983-1984  
1985-1986  
1987-1988  
1989-1990  
1991-1992  
1993-1994  
1995-1996  
1997-1998  
1999-2000  
2001-2002  
2003-2004  
2005-2006  
2007-2008  
2009-2010  
2011-2012  
2013-2014  
2015-2016  
2017-2018  
2019-2020  
2021-2022  
2023-2024  
2025-2026  
2027-2028  
2029-2030  
2031-2032  
2033-2034  
2035-2036  
2037-2038  
2039-2040  
2041-2042  
2043-2044  
2045-2046  
2047-2048  
2049-2050  
2051-2052  
2053-2054  
2055-2056  
2057-2058  
2059-2060  
2061-2062  
2063-2064  
2065-2066  
2067-2068  
2069-2070  
2071-2072  
2073-2074  
2075-2076  
2077-2078  
2079-2080  
2081-2082  
2083-2084  
2085-2086  
2087-2088  
2089-2090  
2091-2092  
2093-2094  
2095-2096  
2097-2098  
2099-2100