

1009872

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8386  
תכנית מתאר מפורטת  
שינוי לתכניות מס' 2591  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 8386 שינוי לתכניות מספר 2591.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)  
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
1.3 שטח התכנית: 1541 מ"ר.  
1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שייח ג'ראח  
רחוב:

1.4.2 גוש: 30514  
חלקה: 6

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222000 לבין 222075

רוחב: בין 633475 לבין 633550

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:  
2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 1)  
בקני"מ 1:100.

## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: ביטול בינוי מאושר בהיתר מס' 99/637 וקביעת בינוי חדש לבניין בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתף מחסנים וחניה לשם יצירת 11 יח"ד ובריכת שחיה לשימוש דיירי הבניין. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי חדש לשם יצירת 11 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח בהיקף של 4056.80 מ"ר, מהם 1794.05 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2262.75 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים (מעל הקרקע) (במפלסים 00-797-783.40). מתחת לקרקע (במפלסים 00-780-777)
- 3.6 קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2591 ו- 3386 וההוראות שבתכנית מס' 8386 זו.

## 5. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרית והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפוטטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

5.1 טבלת ייעוץ קרקע

טבלת יעוץ קרקע וזכויות בנייה מסכמות

שטח בנייה ומספר קומות מאושרים ומתועים										תלפיות בנייה	תלפיות מירבית (אחוז משטח המגורש)	שמונים	מס' יחיד	שטח מגורש במ"ר	יער משטח
שטח שירות (במ"ר)					שטח עיקריים					מתחת למפלס	מעל למפלס				
סד"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2591	סד"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2591	סד"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2591	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מתחת למפלס 0.00					
מס' קומות 2 מירב	סד"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2591	סד"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2591	סד"כ	מוצע	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מתחת למפלס 0.00					
4	2150.30	1338.35	811.95	463.65	392.20	71.45	1686.65	946.15	740.50	שטחים מעל למפלס 0.00	38%	מגורים	11	1541.00	מגורים
קומות 2 מעל קומות מתוף	1872.20	1540.00	332.2	1872.20	1540.00	332.20	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00						
	4022.50	-	-	2335.85	-	-	1686.65	-	סד"כ						

הערות לטבלה :  
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורבים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובתחתיתם)התשנ"ב,1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס" 2591 לגבי אזור מגורים 5. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 5.2.1 ביטול בינוי מאושר בהיתר מס" 99/637 וקביעת בינוי חדש לבניית בניין בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתף חניה ומחסנים לשם יצירת 11 יח"ד חדשות ובריכת שחיה בקומת מפלס (777.00) לשימוש דיירי הבניין.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס" 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום מעל הקרקע במפלסים 783.0-797.00, ו- קו בניין מתחת לקרקע המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום במפלסים 777.00-780.00.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שלעיל.
- 5.2.3 מס" הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומות חניה ומחסנים.
- 5.2.4 מס" יח"ד המירבי לא יעלה על 11 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.2.5 הוראות בינוי ופיתוח:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

5.4 סטיה ניכרת

- \* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס" 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- \* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- \* קוי הבניין(מעל הקרקע (במפלס 783.40 ומעליו) מתחת לקרקע (במפלסים 777.00-780.00) המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- \* הוראות בדבר מבנה ו/או גדרות להריסה בהתאם לסעיף 8 להלן הינם מחייבים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

5.5 תנאים לאישור התכנית יהיה הריסת השטחים המסומנים להריסה.

6. **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 לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
7. **בנין להריסה:**
- חלקי הבנין המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לאישור התכנית על ידי בעל הזכויות במבנה המיועד להריסה.
8. **תנאים למתן היתר בניה**
- 8.1 תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה להבטחת ביצוע האמור לעיל:
- א. הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה, מידות, שיפועים ומס' מקומות חניה נדרש ע"פ הנחיות ותקני חניה תקפים לעת מתן היתר הבניה.
- ב. לעת מתן היתר בניה יקבעו דרישות לפיתוח השטח להכשרת גישה אל החלקה. כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 8.2 תיאום עם רכזת ועדת השימור בעירית ירושלים.
- 8.3 תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
- א. מקום מערכת מיזוג מרכזית על גג הבניין.
- ב. אופן תפעול בריכת השחיה ומיקום איחסון החומרים המסוכנים.
- ג. אוורור החניה ויחידות הדיור.
- ד. פתרונות חימום הדירות בבניין.
- 8.4 תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח ע"י ועל חשבון מגישי התכנית. מיקום שתילת העצים יעשה בתנאי למתן היתר בניה ובתיאום עם מחלקת שפ"ע. הטיפול השוטף בעצים יהא גם הוא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
- 8.5 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.6 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיזוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

- 8.7 תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /או מרכזיית 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 8.8 תיאום חזיתות הבנין יעשה עם מהנדס העיר.
9. **עצים לשימור:**
- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
10. **אזור לשימור:**
- השטח המותחם בקו אדום מקווקו בקוים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2591 לגבי אזור לשימור.
11. **תחנת שנאים:**
- לא תותר הקמת שנאי 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזיית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
13. **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.
14. **היטל השבחה:**
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. **גמישות:**
- א. יותר שינוי עד 1מ מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)  
 ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטהלת שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל.

**16. 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 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 יפקדו 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.

**17. תוקף התכנית:**

תקפה של תכנית זו למשך 3 שנים (לפי העניין) מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע					שם משפחה
שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
הגוף אלברט	017334731 028990745	שייח ג'ראח שייח ג'ראח	0505569056 0505569056		1-מומגיאן 2-מומגיאן

*Handwritten signature and scribbles.*

מגיש התכנית					שם משפחה
שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
הגוף אלברט	017334731 028990745	שייח ג'ראח שייח ג'ראח	0505569056 0505569056		1-מומגיאן 2-מומגיאן

*Handwritten signature and scribbles.*

עורך התכנית						שם משפחה
שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס. רשיון	
עלא	025805698	ת.ד. 25104 ירושלים 97300	052- 2609879	אלא עלא המאר ALAHAD@12.net.il	106636	המאר
						מס. רשיון תוקף הרשיון 15.2.2007 (חובה לצרף עותק מהרשיון)

*Handwritten signature.*

תאריך: 24/1/2007

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8386  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1107 ביום 20.1.07  
 מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חסדית תכנית מס' 8386  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 1106 ביום 17.1.07  
 ע"י הועדה