

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7284
 ושינוי לתכנית מס' 2639
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

(1) שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7284
 שינוי לתכנית מס' 2639
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 (להלן : התכנית).

(2) מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב.
 (להלן : הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
 (להלן : התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100.
 (להלן : נספח מס' 1),

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
 התכנית בשלמותה.

(3) גבולות התכנית:

הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית :

כ - 711 מ"ר.

(5) מקום התכנית :

ירושלים, שכי ואדי - גוז.
 גוש 30523
 חלקה 47.

שטח בין קואורדינטות רוחב 632550 ל 632600
 לבין קואורדינטות אורך 222650 ל 222700

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) **מטרות התכנית :**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 .
- (ב) הריסת קטע מבניין קוים וקביעת הבינויים שלהלן :
1. תוספת מחסן וחניה בקומת הקרקע .
2. השלמת קומה ראשונה לשם תוספת יח"ד אחת .
3. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות .
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי .
- (ג) קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
- (ד) הגדלת מסי יח"ד מ- 2 יח"ד קיימת ל- 7 יח"ד .
- (ה) הגדלת מסי קומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות .
- (ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1060.81 מ"ר בתוכם 827.18 מ"ר שטחים עיקריים .
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- (ח) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה .
- (ט) קביעת הוראות בגין חניה פרטית

(7) **כפיפות התכנית :**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 2639 וההוראות שבתכנית מסי 7284 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 המופרטים 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 בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2639 לגבי אזור מגורים 5

בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המופרטות להלן :

(א) הריסת קטע מבניין קיים וקביעת הבינויים שלהלן :

1. תוספת מחסן וחניה בקומת קרקע (מפלס 0.00/716.64 +)
2. השלמת קומה ראשונה במפלס (3.12/719.76 +) לשם תוספת יח"ד אחת .
3. תוספת שתי קומות עליונות במפלסים (6.24/722.88 +) (9.36/726.00 +) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות .

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1060.81 מ"ר כמופרט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1060.81	233.63	227.88	005.75	827.18	590.73	236.45	שטחים מעל ה-0.00
----	----	----	----	----	----	----	שטחים מתחת ה-0.00
1060.81	233.63	227.88	005.75	827.18	590.73	236.45	סה"כ

הערות לטבלה :

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

(ג). מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות .
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 .

(ד). מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 7 יחידות דיור .
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור מעבר לתוספת הבניה המוצעות בתכנית זו 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 , מאתו סוג גוון, סתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .

(ו). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר

לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש. רבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה 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 המיגין הנדרש בשטח.

2. אישור תכנית מפורטת ע"י האגף לתחבורה ושרותי הנדסה לחניה בחלקה, להסדרת הגישה לחלקה כולל תכנון מדרכה, פתחי גדר וכו". (מפלס החניה לא יעלה על 714.80)

3. ביצוע העבודות יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ופקוח מחלקת הדרכים.

(10) 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 לבניין בשטח.

(ב). החניה תהיה בהתאם לנספח מסי 1.

(11) בניין להריסה :

הבניין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

(12) 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(13) אנטנות טלויזיה ורדיו :

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיה.

(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 יבוצעו 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המוצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר .

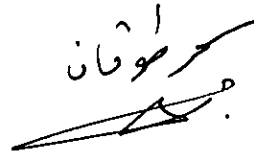
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן 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 / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

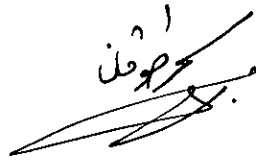
חתימות:

בעל הקרקע:




טארק אל-מיכי
מס' טל. 6288036
מס' דרקון אמריקאי 027358468

מגיש התכנית:



טארק אל-מיכי
מס' טל. 6288036
מס' דרקון אמריקאי 027358468

המתכנן:



Simon Kouba
Architect - Townplanner
Al Asfahani 17 - Jeru. 288036

אדרי. סימון קובה
מס' טל. 6288036
מס' ת.ז. 080070196
רישיון מס' 81488 בתוקף עד 15/02/2010
כתובת : רח' אל-אצפהאני 17
ת.ד. 54740
ירושלים

התאריך : 19/11/2009

