

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7578  
שינוי מס' לתכנית מס' 3381 ב'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7578. שינוי מס' לתכנית מס' 3381 ב'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו 3 גליונות של נספח בנוי כמפורט להלן:
    - א- גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 לבניין מס' 1 חלקה מס' 87 (להלן נספח מס' 1).
    - ב- גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 לבניין מס' 2 חלקה מס' 88 (להלן נספח מס' 2).
    - ג- גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 לבניין מס' 3 חלקה מס' 89 (להלן נספח מס' 3).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
  3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  4. שטח התכנית: כ- 2639 מ"ר.
  5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינה/פסגת זאב, מתחם ברקאן-ממערב משדרות משה דיין. גוש: 30613 חלקות: 87,88,89
- שטח בין קואורדינטות אורך: 222700 ל- 222800  
 לבין קואורדינטות רוחב: 637050 ל- 637125
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
    - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד
    - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, בהתאם לנספחי בינוי וכמפורט להלן:
      1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ראשונה ושניה בבנין מס' 1 לשם הרחבת יח"ד קיימות.
      2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה שניה בבנין מס' 2, לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד חדשה.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבנין מס' 3, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. קביעת גובה הבניה ומס' הקומות מירבי בכל אחד מבניי המגורים שבתכנית.

ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתן ל- 1063.62 מ"ר מהם 931.01 מ"ר שטחים עיקריים ו 132.61 מ"ר שטחי שירות בחלקה מס' 87 (בניין מס' 1). ל- 904.82 מ"ר מהם 683.22 מ"ר שטחים עיקריים ו 221.60 שטחי שירות בחלקה מס' 88 (בניין מס' 2). ל- 954.59 מ"ר מהם 857.08 מ"ר שטחים עיקריים ו 97.51 שטחי שירות בחלקה מס' 89 (בנין מס' 3).

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות/מדרגות להריסה.

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' 3381 ב', וההוראות מס' 7578 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבתכנית, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). 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 וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3381 ב' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומה ראשונה (מפלס 747.70) ושניה (מפלס 750.70) בבנין מס' 1 (חלקה מס' 87), הרחבת יח"ד קיימות.

2. תותר תוספת בניה בקומה שניה (מפלס 752.40) בבנין מס' 2 (חלקה 88) לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת יח"ד חדשה.

3. תותר תוספת קומה עליונה (מפלס 754.40) בבנין מס' 3 חלקה 89 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

ב. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

**בניין מס' 1 (חלקה 87):**

שטחים עיקריים (במ"ר) קיים	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
690.94	154.31	845.25	52.50	-	52.50	743.44	154.31	897.75	שטחים מעל למפלס ה-0.00
85.76	-	85.76	80.11	-	80.11	165.87	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
776.70	154.31	931.01	132.61	-	132.61	909.31	154.35	1063.62	סה"כ

**בניין מס' 2 (חלקה 88):**

שטחים עיקריים (במ"ר) קיים	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
499.52	130.62	630.14	174.99	7.50	182.49	674.51	138.12	812.63	שטחים מעל למפלס ה-0.00
53.08	-	53.08	39.11	-	39.11	92.19	-	92.19	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
552.60	130.62	683.22	214.10	7.50	221.60	766.70	138.12	904.82	סה"כ

**בניין מס' 3 (חלקה 89):**

שטחים עיקריים (במ"ר) קיים	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
624.05	233.03	857.08	32.60	23.80	56.40	656.65	256.83	913.48	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	41.11	-	41.11	41.11	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
624.05	233.03	857.08	73.71	23.80	97.51	697.76	256.83	954.59	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 4 קומות, בנין מס' 2  
4 קומות ובנין מס' 3 4 קומות. גובה הבניה המירבי יהא  
כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד המירבי בבנין מס' 1 יהא 7 יח"ד, בבנין מס' 2 לא יעלה  
על 7 יח"ד ובנין מס' 3 לא יעלה 7 יח"ד, ותירשם על כך הערת  
אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם,  
כתנאי למתן היתר בנייה בכל אחת מחלקות 89-87.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת,  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה בבנין מס' 3,  
יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, על חשבונם, את  
כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג  
הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו  
וכדומה.

ז. שלבי הביצוע:  
הבניה תבוצע בכל אחת מחלקות 89-87 תבוצע בהינף אחד. לא  
תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. הגשת תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת לאישור  
מחלקת המים.
3. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחוייבו מגישי הבקשה  
להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
כמו כן יגישו מגישי הבקשה להיתר תוכניות חיבור  
הבניינים למערכת הביוב העירונית, לאישור בהתאם  
להנחיות מחלקת הביוב.  
חברת הגיתון תבנה קו ביוב עירוני עד סמוך לגבול  
החלקות.  
מגישי הבקשה להיתר יבצעו את החיבורים על חשבונם,  
כולל כל התיקונים הדרושים, בתיאום ובפיקוח  
מחלקות הביוב.
4. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בנושאים הבאים:
  - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"פ תקן חניה של  
מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 85 מ"ר.  
ומקום חניה וחצי לכל יח"ד ששטחה 85 מ"ר  
ומעלה.
  - ב. הסדרת הגישה לחניה בהתאם.

11. 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.

ג. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 בהתאמה.

ד. ראה סעיף 9 ח.4 לעיל.

12. מבנה/גדרות/מדרגות להריסה: המבנה, מדרגות, גדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם.
31. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
15. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדווי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. 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 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 בעלי הקרקע ומגיש התכנית:**

عبد الحميد محمد  
بركان  
خالد بركان

1- ברקאן עבד אלחמיד מחמד  
ירושלים, שכי בית חנינא  
ת.ז. 8019963-1

2- ברקאן חדר מחמד  
ירושלים, שכי בית חנינא  
ת.ז. 8019962-3

عبد الحميد محمد  
بركان

3- ברקאן רגב מחמד  
ירושלים, שכי בית חנינא  
ת.ז. 8019965-6

محمد  
بركان

4- ברקאן מסבאח מוחמד  
ירושלים, שכי בית חנינא  
ת.ז. 8019964-9

محمد  
بركان

5- ברקאן מחמד סעיד  
ירושלים, שכי בית חנינא  
ת.ז. 8023078-2

**חתימת המתכנן**

משרד אלשרוק  
(אדריכל באסס עליאן)  
מסי רשיון: 00074547  
ירושלים, ת.ד. 17422  
טל: 6281065  
ת.ז. 056254667

עליאן באסס  
אדריכל  
מ.ר. 74547

תאריך: 15.9.2009

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מסי 7578  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
אישורה מסי 35107 ביום 08-05-09  
מינהל תכנון יו"ר הועדה 1017