

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7228

שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 3137

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7228, שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 3137 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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: כ-778 מ"ר.
  5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רחביה, רח' עזה, מס' 5 גוש 30026, חלקה 51.  
שטח בין קואורדינטות אורך 170575 ל-170625  
לבין קואורדינטות רוחב 131200 ל-131250  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- מטרות התכנית:** (א) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות שניה ושלישית, לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ב) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

לי  
מא  
מא

(ג) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1170.76 מ"ר.  
(ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 3137 וההוראות שבתכנית מס' 7228.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשרים בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 לגבי איזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
(א) תותרנה תוספות בניה בקומה שניה (מפלס +6.92) ובקומה שלישית (מפלס +10.38) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשרים בקו וקודה בטוש אדום.  
(ב) שטחי הבנייה המירביים הם 1170.76 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ס ה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)					
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
1170.76	16.00	1154.76	286.28	-29.94	316.22	884.48	45.94	838.54	שטחים מעל למפלס ה-0.00
									שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1170.76	16.00	1154.76	286.28	-29.94	316.22	884.48	45.94	838.54	ס ה"כ

הערות לטבלה:

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

מאק

(ג) מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין  
בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 8 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה  
המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י  
מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול  
אבן הבנייה הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהנף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

(ז) פתח לביטול: הפתח המופיע בחזית מערבית מיועד לביטול.

תנאי למתן סופס 4 יהיה ביטול החלון.

**10. בניין אופייני:** הבניין המסומן בתשרים בעיגול בצבע אדום הוא בניין אופייני וחלות עליו  
הוראות סעיף 14 בתכנית 3137.

**11. גדרות ושערים לשימור:** הגדר והשער המסומן בתשרים בצבע אדום הינם לשימור וחלות עליהם הוראות  
סעיף 15 בתכנית 3137.

**12. חניה פרטית:** הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע  
כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין  
בשטח.

**13. דרכים:** תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרים.  
השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות  
או מאושרות.

**14. הפקעה:** שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק  
התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל  
מבנה גדר וחפץ.

**15. 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.

Handwritten signature and the word "mak" at the bottom left corner.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר

הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שסוחרים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק

אינסגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון 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 סופס 4.

ל.י.כ.  
Mak

חתימת בעלי קרקע:

כיאט מרי

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716447

*Mary Khayat*  
כיאט קרים מוסט

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716449

*Kerim Khayat*

כיאט פרד פואד

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716448

*Kerim Khayat*  
כיאט מריה ניקול  
בטק סגל כ"א

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716450

*Kerim Khayat*

חתימת מגישי התכנית:

כיאט מרי

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716447

*Mary Khayat*  
כיאט קרים מוסט

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716449

*Kerim Khayat*

כיאט פרד פואד

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716448

*Kerim Khayat*  
כיאט מריה ניקול  
בטק סגל כ"א

רחוב אנילביץ' 3 חיפה, 35021  
טל. 04-8528569 ת.ד. 1716450

*Kerim Khayat*

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד כהן

שדרות הרצל 118 ירושלים, 96187

טל. 02-6439304 ת.ד. 050671007

תאריך: 26.12.2001

אדריכל אהוד כהן  
שד' הרצל 118 ירושלים  
02-6439304

משרד הפנים מחוז ירושלים  
7828  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 1011 יום 25-11-01  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה