

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7896  
שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 3092  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7896. שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 3092.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון 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: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 821 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' אצואנה, גוש: 29996, חלקה 153 חלק מדרך.  
שטח בין קואורדינטות אורך 222925 ל- 223000  
לבין קואורדינטות רוחב: 632425 ל- 632475  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
  1. מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד.
  2. מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים 2 מיוחד.ב. קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 6 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- ג. קביעת קוי בניין חדשים בשטח לבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 1344.96 מ"ר
- ה. קביעת גובה בניה מירבי ומסי קומות מירבי ל- 3 קומות מעל קומת חניה.
- ו. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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' 3092 וההוראות שבתכנית מס' 7896 זו.

8. הוראות התכנית:  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 6 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם איקס שחור עליו מבוטל בזאת.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 1344.96 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			סה"כ			סה"כ			
מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	מאוסר	
ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	ע"פ תכנית	
3092	3092	3092	3092	3092	3092	3092	3092	3092	
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	
337.33	337.33	-	337.33	337.33	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1007.63	1007.63	-	111.30	111.30	-	896.33	452.25	444.08	שטחים מעל למפלס ה-0.00
1344.96	1344.96	-	448.63	448.63	-	896.33	452.25	444.08	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת חניה.

גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 6 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. כל יתר ההוראות בתכנית מס' 3092 שלא שינוי מפורשות בתכנית זו קומה ימשיכו לכל על השטח.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:  
נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתאם להנחיות האגף, ע"י ועל חשבון מגיש התכנית. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/ או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תיאום עם האגף לתתבורה ושירותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
  - א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לדרך הציבורית שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  - ב. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת למגורים ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  - ג. ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הדרך הציבורית יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ע"פ תנאים שיקבעו ע"י העירייה, לעת מתן היתר הבניה.
4. תיאום עם רשות העתיקות.  
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מוגבלות מספר הקומות, גובה הבניה ושטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.
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 שיוקם בשטח.
  - ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

  - א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
  - ב. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הינם שטחי דרכים המיועדות לביטול, ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

12. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
13. ביצוע התכנית: מיד עם אישור התכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום ותירשם על ידם בלשכת רישום המקרקעין.
14. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. גביית הוצאות התכנית: הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת תכנית החלוקה לצרכי רישום כאמור בסעיפים 13-14.
16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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.

20. 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעל הקרקע**  
גילאל חליל אלהדמי  
סמיחה גילאל חליל אלהדמי -  
ת.ז. 80488872



**מגיש התכנית**  
נובאני נאפו  
ת.ז. 8078832-6

**חתימת המתכנן**



האדייה מנטסר  
טל' 02-5820588  
ת.ז. 080621170

**תאריך:** דצמבר 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4896  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8102  
סמנכ"ל תכנון  
י"ד היעוץ