



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7430
שינוי מס' 01 / 2 לתכנית מס' 3386
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- (1) שם התכנית :
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7430
שינוי מס' 01 / 2 לתכנית מס' 3386
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
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 :
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
- (4) שטח התכנית :
כ - 650 מ"ר .
- (5) מקום התכנית :
ירושלים, שכי' שייך ג'ראח .
דרך שכס.
גוש : 30514
חלקה : 50 .
- שטח בין קואורדינטות אורך 221850 ל 221925
לבין קואורדינטות רוחב 633300 ל 633350
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

(6) מטרות התכנית :

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד .
- (ב) קביעת בינוי לבניית בניין בן 3 קומות מעל-קומת חניה לשם יצירת 6 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- (ג) קביעת קוי בניין חדשים לבניה כאמור.
- (ד) קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי ל 3 קומות מעל קומת חניה .
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1361.52 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין ביטול כביש פנורמה.

(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 מס' 3386 וההוראות שבתכנית מס' 7430 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 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3386 לגבי אזור מגורים 5 .

בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א). תותר בנייה בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 6 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1361.52 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 98/390	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 98/390	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 98/390	
958.55	605.11	353.44	14.28	14.28	----	944.27	590.83	353.44	שטחים מעיל למפלס ה-0.00
402.97	308.05	94.92	402.97	308.05	94.92	----	----	----	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1361.52	913.16	448.36	417.25	322.33	94.92	944.27	590.83	353.44	סה"כ

הערות לטבלה :

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

(ג). מס' הקומות המירבי של הבניין היא 3 קומות מעל קומת חניה.

גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 .

(ד). מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 6 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

(ה). הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .

(ו). שלבי ביצוע :

- הבניה תבוצע בהיכף אחד. לא תותר בניה בשלבים .

(ז). תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח .

2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים .

3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים :

א. עם הגשת בקשה להיתר בניה, מגיש התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק .

- ב. מגיש התכנית יגיש תוכנית חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית לאישור, בהתאם להנחיות מח' הביוב.
- ג. מגיש התכנית יבצע את החיבור על חשבונו בתאום ופיקוח מח' הביוב.
- ד. שירותים הנמצאים בקומות תת קרקעיות יחוברו באמצעות קווי סניקה.

(10) עתיקות :

1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו שנרשם ב'פ א 1390 מיום ה- 31/8/67).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגיש התכנית להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

(11) ביטול הוראות בדבר כביש פנורמי :

ההוראות שנקבעו בתכנית 3386 לגבי כביש פנורמי בחלקה זו מבוטלות בזאת.

(12) 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.

(13) 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(14) אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(15) 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.

(16). 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 .

(17). 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 תעקון
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 .

Handwritten signatures and names in Arabic script, including 'عبدالله' and 'صالح'.

חתימת בעלי קרקע :

אל-נשאשיבי עוני מחמד סלאח

מס' ת.ז. : 08020696

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד למיה

מס' ת.ז. : 080206931

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד עדלה

מס' ת.ז. : 080206956

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד האסם

מס' ת.ז. : 080206998

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד תרות

מס' ת.ז. : 080206923

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד אנעאם

מס' ת.ז. : 080206949

מס' טל : 5827536

אל-נשאשיבי עוני מחמד חירי אל-דיין

מס' ת.ז. : 080206972

מס' טל : 5827536

Handwritten signature and name in Arabic script.

חתימת מגיש הקרקע :

Handwritten signature and name in Arabic script.

אל-נשאשיבי עוני מחמד סלאח

מס' ת.ז. : 08020696

מס' טל : 5827536

Handwritten signature.

חתימת המתכנן :

קובה סימון

מס' ת.ז. : 080070196

מס' טל : 6288036

ת.ד. : 54740

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

תאריך : 01/04/04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4400
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 151 ביום 01/04/04
סמנכ"ל תכנון
הועדה