



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7528
(שינוי 1 / 01 לתכנית מס' 3085
ושינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7528. שינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' 3085 (להלן: התכנית), התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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: כ- 784 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' א- טור
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 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח בינוי, לקיים בשטח וכמפורט להלן:
 1. התרת הפיכת שטח שירות בקומת קרקע בבנין וקביעת בינוי לתוספת בניה באותה קומה, לשם תוספת שתי יחיד חדשות.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומות אלה.
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה ד' לשם תוספת 2 יחיד חדשות.
 4. קביעת תוספת קומה עליונה (מפלס 719.00 לשם תוספת יחיד אחת).

- ג. שינוי קוי בניין לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה המרבים בשטח החלקה וקביעתם ל 1245.5 מ"ר מתוכם 1051.5 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. הגדלת מסי קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 5 קומות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
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' 3085 וההוראות שבתכנית מס' 7528 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים צהוב וחום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:
1. תותר הפיכת שטח שירות בקומת הקרקע (מפלס 707.00) בבניין ותותר תוספת בניה באותה קומה, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.
 2. תותרנה תוספות בניה בקומות א' (מפלס 710.00) וב' (מפלס 713.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 3. תותר תוספת קומה ד' (מפלס 716.00) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.

4. קביעת תוספת קומה עליונה (מפלס 719.00 לשם תוספת יח"ד אחת).

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 995.22 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ		
	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ
173.00	19.00	109.00	128.00	192.00	552.00	744.00
190.00	29.00	37.00	66.00	219.00	282.50	501.50
363.00	48.00	146.00	194.00	411.00	834.50	1245.50

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 יהא 5 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 9 יחידות דיור 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, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות זודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

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

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

2. עם הגשת בקשה להיתר בניה ישלם מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק, יגיש תכנית חיבור הביוב לרשת הביוב העירונית לאישור, בהתאם להנחיות מחלקת הביוב. כל האמור לעיל יבוצעו על חשבון מגיש התכנית ובפיקוח מחלקת הביוב.

3. תיאום עם האגף לתחבורה ושרות הנדסה.

4. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

10. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.ח.9. לעי"ל.

11. מבנה וגדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבוריות קיימת או מאושרת.
13. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. 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.
17. היטל השבחה: א. הוועדה 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.
18. 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 ומגיש התכנית:

خضر يعقوب / السيد

מחמד חדר זאהדה
ירושלים, שכי אלשיח, ת.ד. 17422
ת.ז. 80097504

חתימת המתכנן:

~~מ ר ד אלשיח
אדריכל חמדאן אבו
33268~~

חמדאן אבו הדוואן
ירושלים, ת.ד. 17422
טל: 6281065
ת.ז. 8080305

תאריך: נובמבר 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
7528
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1011 ביום 20.11.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה