

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6879
ושינוי מס' 99 / 5 לתכנית מס' 2316
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6879. שינוי מס' 99 / 5 לתכנית מס' 2316.
 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), 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- 1289 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי אל-עיסויה.
 שטח בין קואורדינטות אורך 223900 ל- 223950
 לבין קואורדינטות רוחב: 634225 ל- 634275
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
 ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות בבניין לשם תוספת 5 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
 ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1273.85 מ"ר.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ז. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות ומבנים.
 ח. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
 ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2316 וההוראות שבתכנית מס' 6879 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2316 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת שתי קומות עליונות בבניין לשם תוספת 5 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח. הקומה הרביעית תיבנה כקומה חלקית, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

9. אזור מגורים 2:

ב. שטחי הבניה המירביים הם 1273.85 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים (במ"ר) קיים | מוצע | סה"כ | שטחי שירות (במ"ר) | | | סה"כ | שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע | סה"כ | שטחים מעל למפלס ה-00 |
|------------------------------|--------|---------|-------------------|-------|-------|---------|------------------------------|---------|----------------------|
| | | | קיים | מוצע | סה"כ | | | | |
| 737.84 | 475.23 | 1213.07 | 20.52 | 40.26 | 60.78 | 1273.85 | 515.49 | 1273.85 | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| - | - | 1213.07 | - | - | 60.78 | 1273.85 | - | - | |

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. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מסי יחידות דיור בבניין לא יעלה על 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ז. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ח. 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 דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ט. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר הריסה בפועל של הבנינים והגדרות המיועדים להריסה בתכנית, לרבות הבנינים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית שבתכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד.
2. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים, בנושאים הבאים:
- א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- ב. הריסה ופינוי הבנין והגדרות מתחום הדרך הציבורית הקיימת, ראה להלן סעיף 11.
- ג. סלילת אספלט בתחום הדרך הציבורית שבתכנית במקום בו תידרש סלילה.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. מגיש הבקשה להיתר יחוייב בהפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה. להבטחת ביצוע הממדים יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תיאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המיועדים לעקירה בתכנית ותשלום אגרה כנדרש. ראה להלן סעיף 12.

10. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה 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 9 (ט) 2 לעיל.
11. בנין גדר להריסה: הגדר והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם. ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.
12. עץ לעקירה: העצים התחומים בצבע צהוב הינם עצים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, מגיש הבקשה להיתר יחוייב בתיאום עם מחלקת הגננות בגין עקירת העצים ובגין תשלום אגרה כנדרש, בכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) לעיל.
13. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיף 9 (ט) 1 וסעיף 11 לעיל.
14. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. תכנית לצרכי רישום: 15.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 15.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות יעודי קרקע שבתשריט.
- 15.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

- 15 4 מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
- 15.5 אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. 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.
18. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. 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.
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 קרקע ומגיש התכנית:

חמדאן ג'ומעה בדר
ירושלים - שכי אל-עיסוויה
ת.ז. 80298169
טל' 5810627

Handwritten signature in Arabic script.

חתימת המתכנן

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

~~מ ר ד אלטרקס
אדריכל חמדאן אבו
הדוואן
58268~~

תאריך: יוני 2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
6679
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
9103 1103
בישיבה מס' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון
נריה הועדה