



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7252
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1541 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7252, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1541 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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.
נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושאים של קוי בנין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי שהינם מחייבים.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 968 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי שיח גיראח, גוש: 30509, חלקה: 8.
שטח בין קואורדינטות אורך 222275 ל- 222325
לבין קואורדינטות רוחב: 634065 ל- 634135
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה הראשונה ולהשלמת הקומה השניה של הבניין הקיים, לשם הרחבות יחיד קיימות ולשם תוספת יחיד חדשה בקומה השניה. הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
ג. קביעת קוי בנין חדש לתוספות הבניה, כאמור.
ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בבנין מס' 1 לקביעתם ל- 971.50 מ"ר.

- ה. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי ל- 6 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1541 א' וההוראות שבתכנית מס' 7252 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1541 א' לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומה הראשונה (מפלס 798.40) ובקומה השניה (מפלס 801.40) ויותר שינויים פנימיים בבניין, לשם הרחבת שתי יחיד קיימות ולשם תוספת יחיד חדשה בקומה השניה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 971.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר) מאוסר	סה"כ מוצע	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			סה"כ
		מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	
שטחים מעל למפלס ה-00	659.50	200.50	860.00	43.50	44.00	87.50	703.00	947.50
שטחים מתחת למפלס ה-00	-	-	-	24.00	-	24.00	24.00	24.00
סה"כ	659.50	200.50	860.00	67.50	44.00	111.50	727.00	971.50

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 לבניין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בגספח מסי 1.
- ד. מסי יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 6 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סידות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע: תוספות הבניה תבוצענה בהינף אחד. לא תותר בנייתן בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח, עפ"י תקן של שני מקומות חניה לכל יח"ד.
 - ב. הסדרת הגישה לחניה כולל בניית רמפה, ביצוע הגישה לחניה מהכביש הצפוני לחלקה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר התכנית ועל חשבונם.
 3. פתרון תכנוני להשלמת הקומה העליונה ולהסתרת מתקנים על הגג (דודי מים), בתיאום עם מהנדס העיר.
10. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט הקווים שתי וערב ברקע הוא שטח 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 עילית וכמפורט בגספח 1.
11. 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.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. 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.

14. 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.

15. 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 ומגישי התכנית:

על

1. סעיד עלואיה אלחוסייני
ירושלים, שכי שיח גיארח
ת.ז. 6-8079167

אסחק

2. אסחק בשיר אלחוסייני
ירושלים, שכי שיח גיראח
ת.ז. 0-8089131
טל 5826145

חתימת המתכנן

אשרק
אדריכל
ממדאן אבו הדוואן
33208

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

תאריך: נובמבר 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
4952
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
15.9.04 ביום *18.10.04*
בישיבה מס'
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה