

19.1.05

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7568
שינוי 01 / לתכנית מס' במ/ 3458 א'

- (1) **שם התכנית :**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7568
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' במ/ 3458 א'
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
(להלן : התשריט),
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:**
הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
- (4) **שטח התכנית :**
כ - 1105 מ"ר .
- (5) **מקום התכנית :**
ירושלים, שכי בית חנינה
בצד המערבי של כביש ראמללה
ומצפון למוסד הלן קלר לעיוורים.
גוש 30607
חלקה 107 .
- שטח בין קואורדינטות רוחב 638700 ל 638650
לבין קואורדינטות ארוך 221875 ל 221825
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
- (6) **מטרות התכנית :**
(א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד
ומעבר ציבור להולכי רגל לדרך חדשה או הרחבת דרך.

- (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספות בניה בקומה א' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה לשם שתי יח"ד חדשות.
 - כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח .
 - (ג) קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור .
 - (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ 3_ קומות ל 4_ קומות וקביעת גובה בניה מירבי .
 - (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1289 מ"ר מתוכם 1230 מ"ר שטחים עיקריים .
 - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
 - (ז) קביעת הוראות בגין גדר להריסה .
 - (ח) קביעת הוראות בגין חניה פרטית .

כפיפות לתכנית : (7)

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ / 3458 א' וההוראות שבתכנית מס' 7568 זו .

הוראות התכנית : (8)

ההוראותיה 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 .

אזור מגורים 2 מיוחד : (9)

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קו אלכסוני בצבע שחור הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ / 3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. לשנות השימוש של חדר המחסן בקומת הקרקע התחתונה לסלון שנוסף לדירה מס" 2 במפלס (-3.89).

2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +3.64) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה .

3. תוספת קומה ב' (במפלס +6.76) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.

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

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1289 מ"ר כמופרט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)	שימושי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
955	15	15	----	940	309	631	שטים מעל למפלס ה- 0.00
334	44	----	44	290	26	264	שטחים מתחת למפלס 0.00
1289	59	15	44	1230	335	895	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). מסי הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות, גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1 .

(ד). מסי יחידות הדיור מירבי בבניין יהא § 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 .

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

(ז). שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים .

(ח). תנאים למתן היתר בניה בשטח :

תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בנושאים הבאים :

1. הכשרת גישה מהכביש המערבי בלבד. לא תותר גישה מוטורית לחלקה מדרך רמאללה.
2. הסדרת חניה בתחום החלקה ע"פ תקן .
3. אישור תכנית פתוח מפורטת לשטח, כולל חסימת גישה מוטורית לחלקה מדרך רמאללה דרך המעבר הציבורי להולכי רגל.
4. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מעישי התכנית ועל חשבונם.
5. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

7. תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.

(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 בשטח.
(ב) החניה תהיה ובהתאם למוסמן בנספח מס' 1

(11) גדר להריסה :

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועד (ים) להריסה ויהרסו 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 כמוצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ב). מעברים ציבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל, פיתוח המעברים הציבוריים להולכי רגל יהא בתאום ובפקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

(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) ביצוע תכנית לצורכי רישום :

(א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ב) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
(ג) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

(15) רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

(א) מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
(א) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשום המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

- (16) **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.
- (17) **אנטנות טלויזיה ורדיו :**
בכל בניין או קבוצת בניינים 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.
(ב). 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- (20) **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 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

נזיה פריג

נזיה פריג
מס' ת.ז. 08063991
מס' טל. 5857363
ת.ד. 19263 ירושלים

סמיר פריג

סמיר פריג
מס' ת.ז. 08028192
מס' טל. 5851119
ת.ד. 19263 ירושלים

נדיים פריג

נדיים פריג
מס' ת.ז. 08019426
מס' טל. 5850194
ת.ד. 19263 ירושלים

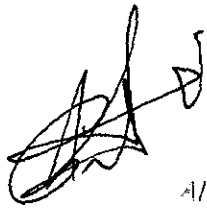
נאדיא פריג

נאדיא פריג
מס' ת.ז. 08019608
מס' טל. 6562079
ת.ד. 19263 ירושלים

חתימת מגישי התכנית :

נדיים פריג

נדיים פריג
מס' ת.ז. 08019426
מס' טל. 5850194
ת.ד. 19263 ירושלים



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

חתימת המתכנן :

סימון קובה
מס' ת.ז. 80070196
מס' טל. 6288036
ת.ד. 54740 ירושלים

תאריך : 20/12/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4568
הועדה המחוזית להליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16104
סמנכ"ל תכנון