



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8782  
שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/3456א  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8782, שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/3456א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: הוראות התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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. 1:200 (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- 953.00 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שועפט, מערב לכביש מס' 1 צפון. גוש: 30550. חלקה: 57. שטח בין קואורדינטות אורך 222550 ל- 222600 לבין קואורדינטות רוחב: 635475 ל- 635525. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לבנין. לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
  - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1119.00 מ"ר, מתוכם 1047 מ"ר שטחים עיקריים.
  - ה. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין לשלוש קומות מעל קומת קרקע.
    1. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
    2. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
    3. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
7. כפופות 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' במ/3456א וההוראות שבתכנית מס' 8782 זו.

8. הוראות התכנית:

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.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לטירוגין. הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין במפלסים 821.74 ו-824:74 לשטח תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1119.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	מוצע		קיים		
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
1119.00	518.00	36.00	529	36.00	במפלים 00.0 ומעליו
----	----	----	----	----	מתחת למפלים 00.0
1119.00	518.00	36.00	529	36.00	סה"כ

הערות לסבלה:

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 לבנין יהא 4 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור בבנין יהיה 8 יח"ד. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ז. הכנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1- תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדר החניה הנדרשת בשטח.

2- תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.

3 - הריסת המבנה בצפון מזרח החלקה בשטח שישימש לחניה.

4- העברת השטח המיועד לדרך ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה.

5- העתקת הגדר אל גבול החלקה המערבי החדש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

6- תיאום עם שירותי הכבאות בדבר :

א. רוחבם של מהלכי המדרגות בחדר מדרגות מוגן לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות ת.י. 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.

ב. דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר.

10. חניה פרטית:

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

11. בנין גדר להריסה:

הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח התכנית, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א-השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
ב- הגישה לחניה תהיה מן השביל הצפוני, אשר תותר בו גישה מוטורית לחניה.

13. 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.

14. ביצוע התכנית :

א- החלוקה תהיה בהתאם למטלת השטחים שבתשריט.  
ב- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
ג- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלקה בפנקסי המקרקעין:

- א- מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ד הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.  
ב- אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרה המקרקעין.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בנין או קבוצת בנינים 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 השבחה 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 בעלי קרקע :

טאלם מוחמד אבו פרחא

ת.ז. 1 08035944  
ירושלים - שועפאט  
טל: 054699827

חתימת מגישי התכנית :

טאלם מוחמד אבו פרחא

ת.ז. 1 08035944  
ירושלים - שועפאט  
טל: 054699827

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד

AL-SULTAN SULAIMAN  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION

מספר רשיון 74623  
ת.ז. 80441975  
טל 050265973  
כתובת: ת.ד 38164 ירושלים

תאריך: 10.1.05

