

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8436
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' כמ/3456א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8436 ; שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3456א . התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: הוראות 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. - 1:200, 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך מנוסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 658.00 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שועפט, גוש: 30558, חלקה: 52. שטח בין קואורדינטות אורך 221850 ל- 221750 לבין קואורדינטות רוחב: 635175 ל- 635125 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 נ 4 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 752.31 מ"ר.
- ה. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין לשתי קומות מעל קומת קרקע.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

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' במ/3456 וההוראות שבתכנית מס' 8436 ז.

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 לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין במפלסים 793.50 ו-796.50 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' ז ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם : 752.31 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין 1							
סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
752.31	53.42	53.42	--	698.89	448.12	250.77	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
752.31	53.42	53.42	--	698.89	448.12	250.77	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והכניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המירבי לבנין יהא 3 קומות.
 - ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 - ה. מס' יחידות הדיור בבנין יהיה 6 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. הבניה 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- תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר עצים לשימור ועצים לעקירה/העתקה.
10. עצים לשימור/עקירה:
- א. העצים המסומנים בתשריט המוקפים בעגול אדום הם עצים לשימור.
 - ב. העצים המסומנים בתשריט המוקפים בעגול צהוב הם עצים לעקירה/העתקה.

- ii. תניה פרטית הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
12. בנין גדר להריסה: הגדר וחבנין 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 העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
13. דרכים: תווי הדרכים ורחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
14. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על חגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. חחנת 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 חבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. 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.
19. 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:
יעקוב סאלח אל משני

مقبول صالح
ת.ז. 8077264

ירושלים - ת.ד. 25181
טל: 02-5816677

חתימת מגישי התכנית:
מוחמד יעקוב אל משני

محمد يعقوب العيسى
ת.ז. 080463557

ירושלים - ת.ד. 25181
טל: 02-5816677

חתימת המתכנן:
אבו גנאם מוחמד

מספר רשיון 74623
ת.ז. 80441975

טל 052873181

כתובת: א-טור / ת.ד. 38164
ירושלים

תאריך: 20.10.2002

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8436
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4104 ביום 18/10/02
סמנכ"ל תכנון
ליד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8436
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4104 ביום 18/10/02
י"ר הועדה