



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8908
שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/ 3456 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8908, שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/ 3456. 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).
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:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ- 787 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכ' שועפאט, צפון לדרך ענאתא ומערב לכביש מס' 1. גוש: 30552, חלק מחלקה: 53 (חלק 2/53 ע"פ ת.צ.ר.). שטח בין קואורדינטות אורך 222350 ל- 222325 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 לאיזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש (בנין 2) בנוסף לבנין 1 הקיים בשטח, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת בניו לתוספת בניה לבנין מס' 1 בחזית הדרומית, לשם תוספת 1 יח"ד חדשה בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 995.00 מ"ר.
 - ו. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין החדש מס' 2 לשתי קומות מעל קומת חנייה מעל הקרקע. ובבניו מס' 1 לשלוש קומות.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מחסן לזמן. וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3456 וההוראות שבתכנית מס' 8908 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר הקמת בניין חדש (בניין 2) בנוסף לבנין הקיים בשטח, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תותר תוספת בניה בחזית הדרומית של בנין מס' 1 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 995.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין מס' 1					
סדר	שטח עיקרי		שטח נידחת		
	מטא	קיים	מטא	קיים	
220	---	100	---	120	קומת קרקע מסלול
225	---	210	---	15	קומה א / מסלול
225	55	155	---	15	קומה ב / מסלול
670	55	465	---	150	סדר
בנין מס' 2					
סדר	שטח עיקרי		שטח נידחת		
	מטא	קיים	מטא	קיים	
99	---	---	99	---	קומת קרקע מסלול
113	113	---	---	---	קומה א / מסלול
113	96	---	17	---	קומה ב / מסלול
325	209	---	116	---	סדר
995	264	465	116	150	סדר

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.

- ד. מס' הקומות המירבי לבנין מס' 1 יהא 3 קומות ו לבנין מס' 2- יהא 2 קומות מעל קומת חנייה.
- ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 .
- ו. מס' יחידות הדיור בבנין 1 יהיה 5 יח"ד . בבנין 2-2 יח"ד .
- ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. נספח הבנוי הינו מחייב לעניין קוי הבנין המירביים, גובה הבניה המירבי ושטחי הבניה הממירביים וכן לעניין המרחק בין בניינים 1 ו- 2 .
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תיאום עם חברת בזק.
 3. אישור תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
 4. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ויתגלו קוי ביוב/ ניקח בשטח תוספות הבניה יחוייב מגיש התכנית בתכנון ובהטיית הקוים לתואי אלטרנטיבי מחוץ לשטח תוספות הבניה, הכל באישור מחלקת הביוב ועל חשבון מגיש התכנית.
 5. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:
 - א - הסדרת גישה לחניה מדרך מס' 104 .
 - ב - דרישות החניה תהיינה מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה 85 מ"ר ומעלה.
 - ג - הכנת תכנית פיתוח שטח מפורטת.
 6. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח תצופה מרפסת הבנין הקיים בחלקה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
 7. תיאום עם מחלקת שפ"ע בדבר עצים לשימור ועצים לעקירה.
10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. 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.
12. עצים לשימור ועצים לעקירה: העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור עם עגול אדום הינם עצים לשימור . העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור עם עגול צהוב הינם עצים לעקירה . הכל בתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.

13. גדר להריסה: הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר.
14. אנסנות סלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.
15. 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.
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 בתיאום עם חברת החשמל באישור רשויות התכנון.
17. היסל השכחה: א. הועדה המקומית תגבה היסל השכחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. 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 סלפון 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 סופס 4.

חתימת בעלי קרקע :

מחמוד מוחמד אל משני

יוסף מוחמד אל משני

ת.ד. 08033855
שועפאט-ירושלים
טל: 5326952

ת.ד. 080338627
שועפאט-ירושלים
טל: 5326952

חתימת מגישי התכנית:

מחמוד מוחמד אל משני

ת.ד. 080338627
שועפאט-ירושלים
טל: 5326952

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד
טל' 050265973
ת.ד. 80441975
א-סור / ת.ד. 38164

AL-SULHAN ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISOR

תאריך: 17.2.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
א. שרר תכנית מס' 8908
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 26.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8908
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיעור מס' 26.04
יו"ר הועדה