

25/9/05



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8749
שינוי לתכנית מס' במ/3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8749 שינוי לתכנית מס' במ/3456 א' 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 בינוי מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 872 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' אלסאמד (שטח ממערב לדרך ראמללה) - שכ' שועפט - ירושלים.
גוש 30559
חלקה 46
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-269 ל-635-315
לבין קוארדינטות אורך 221-950 ל-222-000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6-מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים 2.
- (ב) הפיכת שטח שירות בקומת הקרקע תחתונה ליח"ד אחד חדשה.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה (מעל קומה ראשונה) לבנין הקיים בהתאם לנספח הבינוי לשם יצירת 2 יח"ד חדשות ובהתאם לקיים בשטח.
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה האמור בהתאם למסומן בתשריט.



(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-1175 מ"ר מתוכם 1020 מ"ר שטחים עיקריים .

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות ומבנה 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 א' והוראות שבתכנית 8749 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 המופרטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשנויים המצוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. הפיכת שטח שירות בקומת הקרקע התחתונה (מפלס -2.75) ליח"ד אחד חדשה.

ב. תותר תוספת קומה (מעל קומה ראשונה) לבנין הקיים בשטח כמפורט בנספח בינוי מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 1175 מ"ר מתוכם 1020 מ"ר שטחים עיקריים כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
612	272	884	46	28	74	658	300	958	שטחים מעל מפלס 0.00
0	136	136	42	39	81	42	175	217	שטחים מתחת למפלס 0.00
612	408	1020	88	67	155	700	475	1175	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.

ד.מסי הקומות המירבי של הבנין יהיא 4 קומות.

ה.גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

ו.מסי יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 7 יח"ד ותירשם על כך הערות אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז.תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- 1.תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח .
- 2.תאום עם מחלקת להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת גישה לחניה.
- 3.אשור תכנית אינסטלציה לבניה תבוצע במחלקת הביוב.
- 4.תאום עם מחלקת הביוב במידה יהא צורך בהעתקת קוי ביוב ולאן ניקוז אל מעבר לשטח תוספות הבניה יגיש יזם התכנית, תכנית הטיה לאשור מוקדם ויבצע העבודות על חשבוננו בתאום ופיקוח חברת גיחול, יזם התכנית יחוייב בתשלום היטל י ביוב כחוק.
- 5.תאום עם רשות העתיקות.
- 6.העברת מתקנים משותפים לגג החדש, תוך הבטחת גישה חופשית לגג.

10.חניה פרטית :

א-החניה תהיה עילית בתחום החלקה הכל כמצויין בנספח מסי 1.

ב-מסי מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ג-מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה .

11.גדרות ומדרגות ומבנה להריסה :

הגדרות והמדרגות והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה . ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12.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 .

13.אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא .

14. 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 .

15. 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 .

16. 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 מימ , 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

8749

~~3610~~

חתימה בעלי קרקע :

גסאן אסמעיל נופל
רח' אלטאמד
ת.ד 38008
שכונת שועפט-ירושלים
ת.ד 080555568
טל 5812397

~~3610~~

חתימה מגישי התכנית :

גסאן אסמעיל נופל
רח' אלטאמד
ת.ד 38008
שכונת שועפט-ירושלים
ת.ד 080555568
טל 5812397

חתימת המתכנן :

المهندس
سامي علي عوض
~~36310~~
ת . ד 080804875

עווד אללה סמי
שועפאט- ירושלים (ת.ד 25135)
טל 052-289732 02-5824845

תאריך : 18/12/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8749
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 104 ביום 14.12.04
יורר הועדה

(5)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8749
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 104 ביום 14.12.04
סמנכ"ל תכנון
יורר הועדה