

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8505
שינוי מס' 03 / לתכנית מס' במ/ 3456 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8505. שינו 03 / 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 בקנה מידה 1:250, (להלן "תשריטי"), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200. (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ- 924 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכי שועפט. דרום לכביש יוקותיאל אדם. גוש: 30548 חלקה: 17 שטח בין קואורדינטות אורך 222050 ל- 222000. לבין קואורדינטות רוחב 636275 ל- 636200 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרת התכנית:** א. שינוי במערך יעוד חקרקע הבאים:
 1. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בנוי להקמת בנין חדש (בנין מס' 2) בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 4 יחיד חדשים בנוסף ל- בניו מס' 1 הקיים בשטח, הכל בהתאם לנספח הבנוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
 - ד. קביעת מספר קומות מירבי לבניה המוצעת.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין גדר 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/3456א וההוראות שבתכנית מס' 8505 זו.

8505

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות 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 החוראות 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 מיוחד, למעט החוראות העומדות בסתירה לחוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית בנין חדש בשטח (בנין מס' 2) בנוסף לבנין מס' 1 הקיים בשטח, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 973 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין 1			
מפלט	שטחי שירות ב - מ"ר	שטחים עיקריים ב - מ"ר	סה"כ
מתחת למפלט ה- 00.0	---	---	---
במפלט ה- 00.0 ומעלה	14	364	378
סה"כ	14	364	378

בנין 2			
מפלט	שטחי שירות ב - מ"ר	שטחים עיקריים ב - מ"ר	סה"כ
מתחת למפלט ה- 00.0	95	---	95
במפלט ה- 00.0 ומעלה	18	482	500
סה"כ	113	482	595

סה"כ (בנין 2 + 1)	127	846	973
-------------------	-----	-----	-----

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. מס' הקומות המירבי לבנין מס' 2 יהא 2 קומות, מעל קומת מרתף. ומספר הקומות המירבי בבנין מס' 1 הקיים יהא 2 קומות.

ד. גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

- ה. מסי יחידות חדיור המירבי בבניין מסי 2 יחיד 4 יחיד, ובבנין מסי 1 יחיד 2 יחיד ותרגום על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, עיני מגישי התכנית/מגישי הבקשה לחיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן חיתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
10. תנאים למתן חיתר בניה בשטח
1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.
11. עתיקות:
- 1- התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות תל אל פול שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין, ההכרזח פורסמה בי.פ. 1390 מיום ה-31/8/67.
- 2- יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב חיתרי הפירח ובניה.
- 3- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות חיום למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן הפירת היסודות.
12. חניה פרטית:
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן חיתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
13. מבנה גדר ומדרגות להריסה:
- המבנה והגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויחרס עי"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה לחיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
14. דרכים:
- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. דרך קיימת או מאושרת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. דרך חדשה או הרחבת דרך: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבת דרך.
15. הפקעה:
- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם לחוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו עי"ש עיריית ירושלים כשחם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
16. ביצוע התכנית לצרכי רישום:
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מסי 8505 זו, תוכן עי"י מגישי התכנית/בנין חיתר במקרקעין, מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה לחיתר, כתנאי למתן חיתר בניה בשטח.

מחוקר אל
כה"מ"כ



17. חלוקה חדשה :
 א.מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.
18. תחנת שנאים :
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. 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.
21. 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.
22. 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 ע"י 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 חיועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

8505

חתימת בעלי חקרקע:

محمد عيسى ابو كتيبة

אחמד עיסא אבו שחאדה
ת.ז. 080320005
טל : 5820819-02
כתובת : שועפט - ירושלים

מוחמד עיסא אבו שחאדה
ת.ז. 080316995
טל : 5820819-02
כתובת : שועפט - ירושלים

محمد عيسى ابو كتيبة

חתימת מגישי התכנית:

محمد عيسى ابو كتيبة

אחמד עיסא אבו שחאדה
ת.ז. 080320005
טל : 5820819-02
כתובת : שועפט - ירושלים

מוחמד עיסא אבו שחאדה
ת.ז. 080316995
טל : 5820819-02
כתובת : שועפט - ירושלים

محمد عيسى ابو كتيبة

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד
ת.ז. 80441975
ת.ד. 38164 / ירושלים
טל : 050265973

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION



תאריך : 27.01.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8505
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 16.6.04
סמנכ"ל המבנה יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8505
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9103 ביום 5-8.03
יו"ר הועדה