

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8441

שנוי לתכנית מס' עמ/9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8441 שנוי לתכנית מס' עמ/9 . התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת . (להלן : תכניות) .
2. מסמכי התכנית : תכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) , גיליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"מ 1/250 (להלן : התשריט) , גיליון אחד של תכניות בינוי ופתוח הערוך בקנ"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 – 160 מ"ר .
5. מקום התכנית : ירושלים , עיר העתיקה , הרובע המוסלמי , אסעדייה , אל-בוסטאמי 20 . שטח בין קואורדינטות אורך 222325 ל- 222250 שטח בין קואורדינטות רוחב 632100 ל- 632150 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. מטרות התכנית :
 - א. הכשרת תוספת בנייה לבניין קיים לשם הרחבת יח"ד קיימת .
 - ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה כאמור .
 - ג. קביעת מס' הקומות וגובה הבניה המרבי .
 - ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח וקביעת תנאים למתן טופס 4 .
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' עמ/9 וההוראות שבתכנית מס' 8441 זו .

8. **הוראות תכנית**: הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מציינים במקרא שבתשריט).
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. פרטי הבניה כפי שמופיע בנספח הבינוי מחייבים.

9. **אזור מגורים מיוחד**: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9/עמ' לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בנייה בקומה א במפלס 4.35 + לשם הרחבת יח"ד קיימת הכל בהתאם לנספח בנוי מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת שטח התוספת ל- 19 מ"ר בקומה א במפלס 4.35 +, שטחי הבניה המירביים בקומה א' (מפלס 4.35 +) הם 97.50 מ"ר שטחיים עיקריים מהם 19 מ"ר מוצעים ו 78.50 מ"ר קיימים וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
97.50	----	----	----	97.50	19.0	78.50	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
----	----	----	-----	----	----	----	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
97.50	----	----	----	97.50	19.50	78.50	סה"כ

הערה:
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת קומה א בבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התש"ב 1992.
 ג. גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 ד. קו הבניין המרבי לתוספת בנייה יהיה כמוצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לצפות את כל הבניה בתחום התכנית באבן כתנאי למתן טופס 4. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 ו. פרטי הבניה כפי שמופיעים בנספח הבינוי מחייבים כתנאי לטופס 4.

10. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תאום עם חב' בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
2. אישור תכנית האינסטלציה והביוב במחלקת המים.
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
4. תאום עם מפקד הגא בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית, הכל ע"י ועל חשבון מגיש התכנית, כמו כן יחוייב מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

11. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. **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.

13. **היטל השבחה:** א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. **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 יתקנו 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 וכל 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 מגשי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת הבניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


חתימות :

חתימת בעלי קרקע :


חתימה: _____

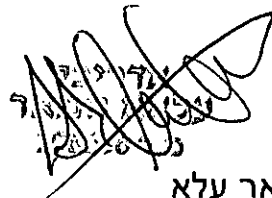
זוהיר פהמי יוסף הנדייה
ת.ז. 080639719
בוסטאמי 20 – אסעדייה – הרובע המוסלמי
עיר העתיקה – ירושלים

חתימת מגיש התכנית :


חתימה: _____

זוהיר פהמי יוסף הנדייה
ת.ז. 080639719
בוסטאמי 20 – אסעדייה – הרובע המוסלמי
עיר העתיקה – ירושלים

חתימת המתכנן :



אדריכל המאר עלא
רח' אבו אל-קאסם אשאבי 8 ת.ד. 25104
97300 / שועפט – ירושלים

טל: 02-5822730 פקס: 02-5822728
נייד: 057/7609879 – 052/2609879

19 יוני 2006

