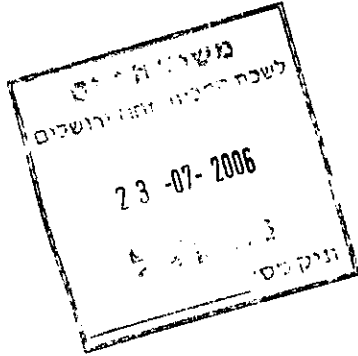


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8958
שינוי לתכנית מס' במ/3456א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8958
שינוי לתכנית מס' במ/3456א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1061 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' אל אצמעי
שכ' שועפט - ירושלים
גוש 30550
חלקה 30
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-490 ל 635-530
לבין קוארדינטות אורך 222-300 ל 222-340
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין הקיים בשטח בהתאם לנספח הבינוי :

1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות לבנין בהתאם לנספח הבינוי לשם תוספת 4 יח"ד חדשות .
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף.
3. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע להרחבת יח"ד קיימת.
4. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א להרחבת יח"ד קיימת.
- (ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת מס קומות מירבי משלוש קומות לארבע קומות. (קיימות בפועל 2 קומות), מעל קומת מרתף.
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1389 מ"ר מתוכם 1224 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) הגדלת מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

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 מס' 8958 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשנויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. תותר תוספת 2 קומות עליונות חדשות לבנין הקיים בשטח כמפורט בנספח מס' 1 לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

ב. תותרנה תוספות בניה לקומת המרתף, ולקומות קרקע ו-א' בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג.שטח'י הבניה החירב'יים הם 1389 מ"ר שטח'ים עיקר'יים, כמפורט בטבלה שלהלן :

שטח'י בנייה ומס' קומות מאושר'ים ומוצע'ים (מ"ר)																
מס' קומות חירבי	סה"כ (מ"ר)			שטח'י שרות מ"ר			שטח'י בנייה עקרו'יים מ"ר			מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד ממגרש			
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/מס'	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/מס'	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/מס'							
4	1292	536	756	68	34	34	1224	502	722	שטח'ים מעל לפזלים	10.08%	33.57%	8	0.962	30	אזור מגורים מיוחד
	97	39	58	97	39	58	0.0	0.0	0.0	שטח'ים מתחת לפזלים	0.00					
1	1389	575	814	165	73	92	1224	502	722	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטח'י הבניה המפורט'ים בטבלה שלעיל כולל'ים את כל שטח'י הבניה החירב'יים בתכנית זו ומחושב'ים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטח'ים בתכניות ובהיתר'ים) מתנב' 1992.

ד. קווי הבניין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ה. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
ו. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
ז. מס' יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ח. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח התכנית.
2) תאום עם מחלקת תושיה וקבלת אישור בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת גישה לחניה.
3) תאום עם מחלקת הביוב.
4) אישור מינהל התעופה האזרחית.
י. כל יתר הוראות תכנית במ/3456 א שלא שונו מפורשות בתכנית זו ימשיכו לחול על השטח.

10. דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול , הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

11. חניה פרטית :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף.
ב. החניה תהיה בתחום המגרש .
ג. פתרון החניה, כמסומן בנספח מס' 1 הינו מנחה, ויקבע לעת מתן היתר בניה, ראה סעיף 9ט(2) לעיל.

12. גדרות ומדרגות להריסה :

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עצים לעקירה/להעתקה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, בהתאם לפתרון החניה הנדרש בשטח התכנית. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים להעתקה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14. 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.

15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

א-מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב-החלוקה תהיה בהתאם לטבלאת יעודי קרקע שבתשריט. ג-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א-מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום. ב-אשרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך הרישום... בספרי המקרקעין.

17. 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.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

19. 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 .

20. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

21. היטל השבחה:

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

22. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר / כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה . ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימה בעל הקרקע ומגיש התכנית :

תוֹפִיק מוֹסָא עֲלֵי גֶאֶבֶר

ת.ז 80308638

רח' אל אצמטי

שועפט-ירושלים ת.ד 25172

טל 02-5822152

עוודאלה סמי
מתכנן מ"ר 36310



חתימת המתכנן :

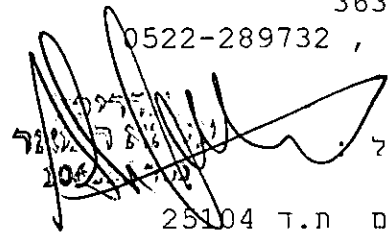
עוודאלה סמי

שועפט-ירושלים ת.ד 25135

ת.ז 80804875

מס' רשיון 36310

טל 0522-289732 , 5824845



חתימת האדריכל :

עלא' המאר

שועפט-ירושלים ת.ד 25104

ת.ז 025805698

מס' רשיון 106636

טל 5822730

תאריך: 19/6/2006

(7)

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8458
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2106 ביום 24.7.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה