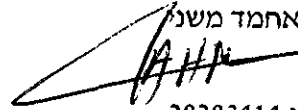



חתימת בעלי קרקע:

אחמד משני

ת.ז. 28283414
ירושלים - ת.ד. 25181

אברהם משני
אברהם משני
ת.ז. 23470792
ירושלים - ת.ד. 25181
טל: 5825479

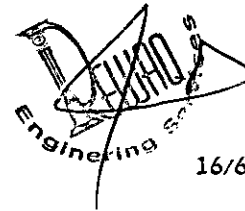
חתימת מגישי התכנית:

אחמד משני

ת.ז. 28283414
ירושלים - ת.ד. 25181

אברהם משני
אברהם משני
ת.ז. 23470792
ירושלים - ת.ד. 25181
טל: 5825479

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד
טל' 050265973
ת.ז. 80441975



תאריך: 16/6/2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
מס' 8220
מס' 8220
מס' 8220
מס' 8220
מס' 8220
מס' 8220

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8320
שינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א
שינוי לתכנית מס' 4229
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8320, שינוי לתכנית מס' במ/ 3456. שינוי לתכנית מס' 4229. 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- 923 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי שועפט, דרך ענאתא, מערב לכביש מס' 1. גוש: 30552, חלקה: 51, שטח בין קואורדינטות אורך 222425 ל- 222375 לבין קואורדינטות רוחב: 635150 ל- 635100
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 2. שינוי יעוד שטח מדרך ציבורית לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה לבניין מס' 1, לשם הרחבת יח"ד קיימת ו תוספת 2 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-1091 מ"ר.
 - ה. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין החדש מס' 1 לשתי קומות מעל קומת קרקע.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין גדרות ו מבנה 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' 3456 א וההוראות שבתכנית מס' 8320 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 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' 3456/א לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר השלמת קומה ראשונה ותוספת קומה עליונה לבנין מס' 1 בנוסף לבנין מס' 2 הקיים בשטח, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ולקיים בשטח ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1091 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ מ"ר
	מאושד	מוצע	סה"כ מ"ר	מאושד	מוצע	סה"כ מ"ר	
982	84	79	163	819	525	294	ממפלט ומעליו 0.00
-----	-----	-----	-----	109	-----	109	מתחת למפלט 0.00
1091	84	79	163	928	525	403	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.

- ב. מס' הקומות המירבי לבנין מס' 1 יהא 2 קומות מעל קומת קרקע, ולבנין מס' 2 קומה אחת.
- ג. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור בבנין 1 יהיה 5 יח"ד. ובבנין מס' 2 יהיה יח"ד אחת.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים..

ט. 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/ ניקוז בשטח תוספות הבניה יחוייב מגיש התכנית בתכנון ובהטיית הקווים לתואי אלטרנטיבי מחוץ לשטח תוספות הבניה, הכל באישור מחלקת הביוב ועל חשבון מגיש התכנית. כמו כן יחוייב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 5. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר :
 - א. הסדרת גישה לחלקה דרך השפ"צ.
 - ב. דרישות החניה תהיינה מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה 85 מ"ר ומעלה.
 - ג. אישור מפלסי הגישה.
 - ד. הכנת תכנית פיתוח שטח מפורטת.
 - ה. ציפוי באבן של בניה קיימת בבנין מס' 2.
-
10. חניה פרטית : הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
 11. בנין גדר להריסה : הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח התכנית, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
 13. 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.
 14. 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 ובאישור רשויות התכנון.

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 מים, 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 4.

17. . החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

יותר לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.