

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית (מפורטת) מס' 9058
שינויי לתכנית מס' 3000 - ב
שינוי לתכנית מס' במ/ 3457 - א
(שינויי תכנית מותאר מקומיה)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9058
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן : תכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן הוראות התכנית).
גלוון אחד של תשריט העroz בק.מ. : 1-250
(להלן : התשריט).
גלוון אחד של נספח בגיןו פיתוח העroz בק.מ. 200-1
(להלן : נספח מס' 1).
כל מסמך ממשמעי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלומתה.

3. גבולות התכנית :

הקו הקחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 2672 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת בית חנינה, שטח הידוע בשם "תל אל
פול" ממזרח לדרך ראמ אללה - ירושלים.
גוש : 30614 חלקה : 193
שטח בין קואורדינטות אורך 811 862 ל- 221 652 ל-
בין קואורדינטות רוחב 588 636 636 652 ל-
הכל ע"פ הגבולות המוסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור בנייה עד 3 קומות למגורים לאזור
מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בגיןו להקמת שני בגיןי מגורים חדשים בני 5 קומות
על קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים לשם יצירת 20 יח"ד
חדשנות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח החלקה ל 3975 מ"ר,
מהם 2520 מ"ר לשטחים עיקריים ו 1455 מ"ר לשטחי שירות.
- ד. קביעת מס' יח"ד מירבי ל 20 יח"ד בשטח התכנית.
- ה. קביעת קווי בניין מרביים לבניה המוצעת לרבות קו בניין אפס
לקומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים.
- ו. קביעת מס' קומות וגובה בנייה מרבי.
- ז. קביעת הוראות בגיןו ופיתוח וקבעת תנאים למטען היתר בנייה
בשטח התכנית.

7. כפיות התכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומיית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3000 - ב, תכנית מס' ב/מ 3457-A וההוראות שבתכנית מס' 8058 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין חוץ בדף ההוראות שבכתב, חוץ בתשריט וחוץ בנספח הבינוי (להוציא פרט מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויים במרקא שบทשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגוריים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט צבע צהוב וחום לסירוגין עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגוריים מיוחד, וחולות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית ב/מ 3457-א לגבי אזור מגוריים 1 מיוחד מעוט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית שני בנייני מגוריים בני 5 קומות לפחות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים לשם יצירות 20 יח"ד חדשות. במפלס מעל ה- 0.00 יבנו שני בנייני מגוריים בני 5 קומות.

מתחת למפלס ה- 0.00 תבנה קומה חניה ומחסנים תת קרקעיים. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המוסומנים בתשריט בכו נקודתיים בטוש אדום לפחות לקומת החניה ומחסנים התת קרקעיים ובכו נקודה בטוש אדום לשאר קומות המגורים.

יש לציין כי הנספח הוא מנחה ואינו מחייב, למעט קווי הבניין, תכסיית, מס' הקומות, קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים, גובה בנייה, שהינם מחייבים.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 3975 מ"ר מהם 2520 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 1455 מ"ר לשטחי שירות כמפורט בטבלה שללן:

סה"כ (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)	
2829	309	2520	במפלס 0.00 ומעליו
1146	1146	-----	מתחת למפלס 0.00
3975	1455	2520	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלילו כוללים את כל השטחים בתחום מעתפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חווב שטחים ואחזוי בניה בתכניות ובהתייחס התשנ"ב, 1992).

ג. מס' קומות המרבי יהיה 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים ..

ד. גובה הבניה יהיה כמו צוין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת ת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ..

- ג. מס' ייח"ד המירבי לא עליה על 20 י"ח .
ד. הבניה תבוצע בהינך אחד בלבד , לא תותר בניה בשלבים .

ה. תנאים למטען היותר בניה :

1. תאום עם חברת נזק בדבר חיבור המבנה לרשות הטלפון .
 2. אישור תכנית אינסטלציה לתוכנית הבניה במחלקת המים .
 3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשות החשמל .
 4. א- תאום עם המחלקה להסורי תנועה בדבר החניה הנדרשת ..
- ב- תנאי אגף תושייה למטען היותר בניה כדלקמן :
- ב.1- תנאי למטען היותר הינה והוא העברות השיטה המיועדת בדרך ע"ש עיריית ירושלים , ללא תמורה , (ע"פ תכנית מס' 3000-ב ותכנית מס' במ/א-א .
 - ב.2- תנאי מותני היותר הוא ביצוע דרך גישה מוטורית אל החלקה ע"פ הנקודות מה' הדרכיס , אשר תפרט תנאי הביצוע לעת מטען היותר הבניה .
 - ב.3- החניה הנדרשת בתחום המגרש ע"פ תקו , תאשר לעת מטען היותר בניה ..
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתווכן בתחום החלקה .
 6. תאום עם מפקדות הגיא בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .
 7. תאום עם מחלקת הביבוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביבוב העירונית . יוזמת התכנית יגיש תכנית חיבור מערכת הביבוב היבניתית , לקו הביבוב העירוני לאישור מחלקת הביבוב . היזם יחויב בתשלום הטלי ביב כחוק .
 8. תאום עם רשות העתיקות .
 9. תנאי למטען היותר בניה בשטח התכנית הוא בניית קירות התמך למניעת זיהילת הקרקע ממזרחה גבולות התכנית בתואום עם מהנדס קונסטרוקציה ובתיום עם שפ"ע עיריית ירושלים .
 10. תאום עם שרויות כבאות והצלה , תנאי למטען היותר בניה יהא עמידה בכל הדרישות של שרויות כבאות והצלה .
 11. תנאי למטען היותר בניה בשטח התכנית הוא אישור מנהל התעופה האזרחית .

10. אזור מגורים 1 מיוחד :

השיטה הצבע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד , וחלות על שיטה זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/א-3457-א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד .

11. דרכי :

תווי הדרכיס רוחבן ורחבתן יהיו כמצוין בתשריט .
השיטה הצבע בתשריט בצבע חול הוא שיטה של דרך קיימת או מאושרת .

12. חניה פרטית :

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מטען היותר בניה בשיטה , אלא אם תשוכנע כי קיימות מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה , בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשיטה .
- ב. החניה תהיה בblkומת המרתף ובהתאם לדרישות ותקן חניה מס' קומות החניה ושתונן יקבעו בהתאם לדרישות ותקן חניה לבניינים שיוקמו בשיטה התאימה ולוועת מטען היותר בניה .

13. שטח ארכיאולוגי :

- א. התחים בתשריט בקו מוקטע עבה בטוש שחור הוא שטח ארכיאולוגי וחלות על שיטה זה ההוראות הבאות :
- שיטה זה היינו שטח חורבת עטרה שהוכרו כאתר עתיקות מוכרז ע"פ הדיו (החברה פורסמה בילקוט פרסומים 1310 מיום 31/8/67) .
- לא ניתן היותר חפירה / בניה בשיטה זה אלא לאחר ביצוע חפירות הצלחה

וקבלת הנחיות מרשות העתיקות לגבי פיתוח השטח בהתאם לתוכנות החפירה.

- יתכן ויהיה צורך בשימור אתרים במקומות. חורבת עטרה הינה אתר לשימור ולא ניתן להרוס את העתיקות במקומות.
- ב. לא תותר כל פעולות בנייה / חפירה אלא לאחרי קבלת היתר מרשות העתיקות ולאחרי עירicht סדרת בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות.
- ג. התכנית מותרת על פי התכנית המצורפת.
- ד. חתך ב-ב הוא החתך המחייב מבנית גובה המבנה ביחס לאתר העתיקות.

□

- ה.. תנאי רשות העתיקות לאישור התכנית הוא התcheinות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע עבודות ההריסה והחפירה.
- ז.. יש לתאם הפיקוח שבועיים לפני תחילת העבודות.
- ח. פיקוח ארכיאולוגי צמוד על עבודות החפירה והבנייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ט. יש לבקש אישור נוסף בסוף שלב היזום החפירה והבנייה.

14. אישור מינהל התנועה האזרחי :

- א. גובה הבניה שבתchos התכנית לא יעלה על 843.40 מטר מפני הים.
- ב. על גג המבנה אין להקים תווך או כל מתקן לגובה העולה על 9 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר של הגג המאושר.

15. גדר להריסה :

הגדר הצבעה בצלע צחוב כהה בתשריט מיועדת להריסה ותחרט ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונות כתאי למתן היתר בנייה, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

16. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, ווועברו ע"ש עיריית ירושלים כשם פנוים מכל מבנה, גדר וחיפוי בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 .

17. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוקן על ידי מגישי התכנית ועל חישובנים תכניות זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יוזדי הקרקע בתשריט ..
- ג. לא הושתת תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכננת הת.צ"ר והוצאות הרישום מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשיטה.

18. רישום החלקה בפנקסי המקרקעין :

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יוזר הוועדה המקומית, יוגש הת.צ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהדרתו בפקוות המדידות), לאישרו כשרה לרישום.
- ב. אושורה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשות המקרקעין לצורך רישום בספריו המקרקעין.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או מבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. קולטי שימוש על הגג :

- א. בගות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוזי שימוש בתנאי שייהו חלק אינטגרלי מתכננו הוג או המערה . בಗות משופעים תותר
בגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוזי שימוש בתנאי שייהו
צמודים לגג המשופע (לא דודים) .
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

21 .. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית . תנאי לממן
היתר בניה הוא לקבל חותם דעת מחברת החשמל לעניין הצורך
בשתי . שנאי ימוקם במבנה נפרד או חלק של הבניין בהתאם עם
חברת החשמל ובאישור ראשיות התכנון .

22 . היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תקבע היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .
ב. לא יצא היתר לבניה במרקען קודם לשולם היטל השבחה
הגיע אותה שעה בשל אותם מקרים , או שניתנה ערבות
בנקאית לתשלום בהתאם להוראות החוק .

23 . תשתיות :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתיות
לרובות קו הביבוב ו/או קו ניקוז , ו/או תא ביוב , ו/או דרץ , ו/או
עמוד תאורה , ו/או מרכזיות תאורה , ו/או וכל העבודות הכרוכות
בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך
תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע על ידי מהנדס
העיר .

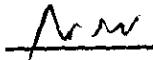
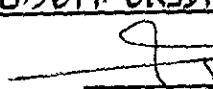
מגישי התכנית יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים
והאוביירים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי
עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד , כל תיקון
וכל נזק שייגרם בדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין לתת קרקע
לרובות קו מים , קו ביוב , קו חשמל , כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים
באוטו שטח .

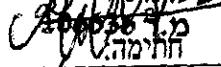
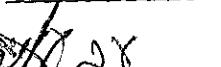
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתוב
התחייבות להנחת דעתו של היושי המשפט לעירייה בתנאי
לממן היתר בניה .

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי לממן
טופס 4 ..

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

- | | | | | |
|----------------|--|---------------------------|----------------|--------------------|
| 1. מוסא חג'אזי | חתימה:  | כתובת: שכ' שועפאט-ירושלים | טל: 02-5822730 | טל. נז.: 080047467 |
| 2. עלاء עבידי | חתימה:  | כתובת: שכ' שועפאט-ירושלים | טל: 02-5822730 | טל. נז.: 080348097 |
| 3. עלי מקבול | חתימה:  | כתובת: שכ' שועפאט-ירושלים | טל: 02-5822730 | טל. נז.: 033251323 |

חתימת עורכי התכנית:

 אל-הUDA ארכיטקטורה בע"מ רחוב אל-חריר 5 - בניין נסיבתא - ירושלים - טל. 877-91008 - פקס: 02-6276087 - דוא"ל: abukatish1@bazeqint.net	
עלاء המאר אל-חמאר אל-חמאר אל-חמאר 	עלاء המאר אל-חמאר אל-חמאר אל-חמאר 
תאrikh: ٢٥.٠٦.١٤٣٥	תאrikh: ٢٥.٠٦.١٤٣٥
עובד אלה אבו קשיש מנהל משרד וראש צוות מקצועני להנדסה ואדריכלות חתימה: מס' 26436	עובד אלה אבו קשיש מנהל משרד וראש צוות מקצועני להנדסה ואדריכלות חתימה: מס' 26436
הערות:	

