

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

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) .
גליון אחד של תשריט הערוך ב ק.מ : 1-250
(להלן : התשריט) .
גליון אחד של נספח בינוי ו פיתוח הערוך ב ק.מ 1-200
(להלן : נספח מס' 1) .
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה .

3. גבולות התכנית :

הקו הקחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4. שטח התכנית :

כ- 2676 מ"ר .

5. מקום התכנית :

ירושלים , שכונת בית חנינה , שטח הידוע בשם " תל אל
פול " ממזרח ל דרך ראם אללה -ירושלים .
גוש : 30614 חלקה : 193
שטח בין קואורדינטות אורך 221 811 ל- 221 862
לבין קואורדינטות רוחב 636 588 ל- 636 652
הכל עיפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6. מטרת התכנית :

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

7. כפיפות התכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3000 -ב, תכנית מס' בנמ/ 3457-א וההוראות שבתכנית מס' 9058 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית בנמ/ 3457-א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. תותר בניית שני בנייני מגורים בני 5 קומות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים לשם יצירת 20 יח"ד חדשות. במפלס מעל ה - 0.00 יבנו שני בנייני מגורים בני 5 קומות. מתחת למפלס ה- 0.00 תבנה קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום לקומת החניה ומחסנים התת קרקעיים ובקו נקודה בטוש אדום לשאר קומות המגורים. יש לציין כי הנספח הוא מנחה ואינו מחייב, למעט קווי הבנין, תכנית, מס' הקומות, קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים, גובה בניה, שהינם מחייבים.
- ב. שטחי הבנייה המרביים הם 3975מ"ר מהם 2520 מ"ר לשטחים עיקריים ו-1455מ"ר לשטחי שרות כמפורט בטבלה שלהלן :

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

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתיריים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי יהא 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים ..
- ד. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ..

1. מס' יח"ד המירבי לא יעלה על 20 מ"חד .
2. הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד , לא תותר בניה בשלבים .

ח. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון .
2. אישור תכנית אינסטלציה לתכנית הבניה במחלקת המים .
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל .
4. א- תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת ..
ב- תנאי אגף תושייה למתן היתר בניה כדלקמן :
1.ב- תנאי למתן היתר הניה הוא העברת השטח המיועד לדרך ע"ש עיריית ירושלים , ללא תמורה , (ע"פי תכנית מס' 3000-ב ותכנית מס' במ/ 3457-א .
- 2.ב- תנאי מתנאי ההיתר הוא ביצוע דרך גישה מוטורית אל החלקה ע"פי הנחיות מח' הדרכים , אשר תפרט תנאי הביצוע לעת מתן היתר הבניה .
- 3.ב- החניה הנדרשת בתחום המגרש ע"פי תקן , תאושר לעת מתן היתר בניה ..
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה .
6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .
7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית . יזם התכנית יגיש תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב . היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק .
8. תאום עם רשות העתיקות .
9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא בניית קירות התמך למניעת זחילת הקרקע ממזרח גבולות התכנית בתאום עם מהנדס קונסטרוקציה ובתיאום עם שפ"ע בעיריית ירושלים .
10. תאום עם שרותי כבאות והצלה , תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בכל הדרישות של שרותי כבאות והצלה .
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור מנהל התעופה האזרחית .

10. אזור מגורים 1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד , וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3457-א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד .

11. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט . השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת .

12. 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 לבניינים שיוקמו בשטח .
- ב. החניה תהיה בבקומת המרתף ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. מס' קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח התכנית ולעת מתן היתר בניה .

13. שטח ארכיאולוגי :

- א. התחום בתשריט בקו מוקטע עבה בטוש שחור הוא שטח ארכיאולוגי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :
- שטח זה הינו שטח חורבת עטרה שהוכרז כאתר עתיקות מוכרז ע"פי הדיו (ההכרזה פורסמה בילקוט פרסומים 1310 מיום 31/8/67).
- לא ינתן היתר חפירה / בניה בשטח זה אלא לאחר ביצוע חפירות הצלה

וקבלת הנחיות מרשות העתיקות לגבי פיתוח השטח בהתאם לתוצאות החפירה .

- יתכן ויהיה צורך בשימור אתרים במקום . חורבת עטרה הינה אתר לשימור ולא ינתן להרוס את העתיקות במקום .
- ב. לא תותר כל פעולות בניה / חפירה אלא לאחר קבלת היתר מרשות העתיקות ולאחרי עריכת סדרת בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות .
- ג. התכנית מותרת על פי התכנית המצורפת .
- ד. חתך ב-ב הוא החתך המחייב מבחינת גובה המבנה ביחס לאתר העתיקות .
- ה. תנאי רשות העתיקות לאישור התכנית הוא התחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע עבודות ההריסה ו החפירה .
- ז. יש לתאם הפיקוח שבועיים לפני תחילת העבודות .
- ח. פיקוח ארכיאולוגי צמוד על עבודות החפירה והבניה כתנאי למתן היתר בניה .
- י. יש לבקש אישור נוסף בשלב היתר החפירה והבניה .

14. אישור מינהל התעופה האזרחי :

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

15. גדר להריסה :

הגדר הצבועה בצבע צהוב כהה בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה , או לפני העברת השטח על שם העיריה , במועד המוקדם שביניהם .

16. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 .

17. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חישובונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו , לאישור הועדה המקומית .
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט ..
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת הת.צ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום , על ידי יו"ר הועדה המקומית , יוגש הת.צ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום .
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום , תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין .

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים 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 אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה . בגגות משופעים תותר בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) .
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

21 .. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת תחנת 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 ראשיות התכנון .

22 . 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 בנקאית לתשלום בהתאם להוראות החוק .

23 . תשתית :

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




מגישי התכנית יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזירים 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 ..

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

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

חתימת עורכי התכנית :

מישרד אבו קוש להנדסה, אדריכלות
مكتب ابو كوش للهندسة والاعمار



רחוב אל חרירי 5 - בנין גסיבה- ירושלים- ת.ד. 877- מיקוד 91008- טל. 02-6276535 - פקס. 02-6276087 - דואר אלקטרוני abukatish1@bazeqint.net

עלאא המאר אדריכל	תאריך: 10.04.05	ת.ז. 025805698
עבד אלה אבו קטיש מנהל מישרד וראש צוות מקצועי	תאריך: 10.04.05	ת.ז. 081002040

הערות:

מישרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4008
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
 בישיבה מס' 664 גיוס 22805
 יו"ר הוועדה
 סמנכ"ל תכנון