

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מפורטת  
תכנית מס' 9442  
שינוי לתכנית מס' במ/3456 א' ותכנית מס' 2684  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9442  
שינוי לתכנית מס' במ/3456 א' ותכנית מס' 2684  
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)  
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ 1:100  
(להלן: נספח בינוי 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- 962.00 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים שכ' שועפט.  
גוש 30559  
חלקה 1/20  
מגרש מס' 1 עפ" תכנית מס' 2684.  
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-250 ל 635-285  
לבין קוארדינטות אורך 222-080 ל 222-120  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומת קרקע לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח בינוי.



(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס (801.44, 801.7), לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח בינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס 804.56 (קומה רביעית חלקות), לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח בינוי.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור.

(ו) קביעת גובה הבניה המירבי והגדלת מס' הקומות המירבי משלוש קומות ל-4 קומות (קומה רביעית חלקית).

(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-1030 מ"ר מתוכם 867 מ"ר שטחים עיקריים, 163 מ"ר שטחי שירות. תוספת 4 יח"ד וקביעת מס' יח"ד במגרש ל-8 יח"ד.

(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

(י) 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' ותכנית מס' 2684 וההוראות שבתכנית מס' 9442 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשנויים המצוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. תותר תוספת קומת קרקע לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. תותר תוספת קומה מעל קומה ב (במפלס 801.44, 801.70) לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. תותר תוספת קומה חלקית במפלס (804.56) לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ד. קוי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ה. שטחי הבניה המירביים הם 1030 מ"ר מתוכם 867 מ"ר שטחים עיקריים, 163 מ"ר שטחי שירות כמפורט בטבלה שלהלן :

	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מתחת מפלס ה-0.00	0.0	109	109	76	0.0	76	76	109	185
שטחים מעל מפלס ה-0.00	452	306	758	32	55	87	484	361	845
סה"כ	452	415	867	108	55	163	560	470	1030

הערות לטבלה:

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

ו. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות (קומה רביעית חלקית). גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ז. מס' יחידות הדיוור בבנין לא יעלה על 8 יחידות דיוור 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. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 2) תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת
- 3) אשף תכנון אינסטלציה לבניה תבוצע במחלקת המים.
- 4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטל ביוב כחוק. מאחר ובשטח המיועד לבניה עוברים קוי ביוב ו/או ניקוז יהיה צורך בהעתקת קוים אלה לתואי שמחוץ לשטחי הבניה. מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית הטיה של קוים אלה וחיבורם לרשת הביוב העירונית לאשור מח' הביוב. האנסטלציה של הבנין תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת.

כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר בתאום בפיקוח מחלקת הביוב.

(5) תאום עם רשות העתיקות.

#### **10. 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 לבנין שיוקם בשטח.  
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.  
ג. ראה סעיף 9 י. 2) לעיל.

#### **11. 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 העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

#### **12. דרכים:**

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

#### **13. 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.

#### **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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

#### **16. קולטי שמש על הגג:**


א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

**17. 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 .

**18. תשתית :**

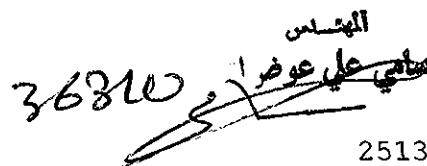
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית  
לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז , ו / או תא ביוב , ו / או דרך ,  
ו / או עמוד תאורה , ו/או קו תאורה, ו / או מרכזיית תאורה וכל  
העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן - עבודות התשתית )  
המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע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

 נ.ג' 100




חתימה בעלי קרקע :  
מחמד חסאן עיסא  
שועפט - ירושלים / ת.ד 25135  
ת.ז 080466212  
טל 025811753

 נ.ג' 100

חתימה מגישי התכנית :  
מחמד חסאן עיסא  
שועפט - ירושלים / ת.ד 25135  
ת.ז 080466212  
טל 025811753

 36810

חתימת המתכנן :  
עוודאלה סמי  
שועפט-ירושלים / ת.ד 25135  
טל 052289732 , 5824845  
ת.ז 80804875  
תאריך : 10/11/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס'  (5)  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס'  ביום   
סמכ"ל תכנון יו"ר הועדה