

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9507שינוי 03 / 2 לתכנית מס' 6671
(שינוי תכנית מתאר מקומית)תכנית חלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9507 שינוי 03 / 2 לתכנית מס' 6671. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 – נספח מנחה (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- 6184 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא גוש 30612 חלקה 150. שטח בין קואורדינטות אורך 220900-221025 שטח בין קואורדינטות רוחב 638600-638775 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - קביעת בינוי לבניית 6 בניינים בחלקה בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת שטחי בניה מירביים, מס' קומות מרבי וקווי בינוי מרביים.
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 6671 וההוראות שבתכנית 9507 זו.

כפיפות לתכנית:

.7

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

הוראות התכנית:

.8

שטח

.9

לאזור

מגורים 1

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא שטח לאזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 6671 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 1-6 תותר הקמת בנין אחד בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה למעט שטחי בניה מירביים קווי בנין מירביים ומספר קומות מירבי.

ג. שטחי הבניה המרביים ומס' יחידות הזיור המרבי בכל מגרש חדש יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקריים מעל למפלס	שטחים עיקריים מתחת למפלס	שטחי מעל שרות מפלס	שטחי מתחת שרות מפלס	סה"כ שטחי בנייה מרביים במ"ר	מס' יחיד מרבי
1	798	605		60	60	665	5
2	798	605		60	60	665	5
3	798	605		60	60	665	5
4	512	389		45	45	438	3
5	532	403		45	45	448	3
6	552	419		45	45	464	3
סה"כ	3990	3026		315	315	3345	24

השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) תשנ"ב-1992.

- ד. מסי' הקוממות המירבי בחלקה יהא 3 קוממות מעל קוממת מרתף המיועדת לשטחי שרות.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם אגף תוש"יה בעיריית ירושלים בנושאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנון מפורט למעבר הציבורי לאישור אגף תוש"יה.

ב. תנאי למתן טופס 4 לכל בניין יהא ביצוע המעבר הציבורי בתאום ואישור מחלקת תוש"יה.

ג. הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת גישה לחלקה ופתרון חניה לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

2. אישור תכנית אינסטלציה לתכנית הבניה במחלקת המים.

3. תאום עם חברת הגיחון בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירוני. מגישי התכנית יגישו תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. היתרי הבניה ינתנו בתנאי שהתכנון ישאיר את מירב הנגר העילי בתחום גבולות התכנית.

5. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף ופינוי אשפה, סוג וגודל מתקני האשפה.

6. תאום עם הג"א.

7. תאום עם חברת חשמל.

8. תאום עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, הכול בהתאם לתאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודה.

9. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

- א. פינוי עודפי עפר- עודפי עפר שלא ימצא להם פתרון בתוך תחומי התכנית יפנו לאתר שפיכה המאושר על ידי עיריית ירושלים ולפי תנאיה. לא יותר פינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות ירושלים ללא הסכמת הרשויות המוסמכות.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול מפרט הכולל פרט למניעת חדירת גז ראדון.
- ג. הבקשה להיתר תכלול פתרון בבינוי להצנעת המזגנים.
- ד. חימום הבנינים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא יותר שימוש בסולר או עצים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של הגדרות בשטח המיועד לצרכי ציבור, במגרשים חדשים מספר 10,11,14.

10. שטח לבניין
ציבורי
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבניין ציבורי. וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 6671 לגבי שטח לבנייני ציבור. שטח זה הוא חלק ממגרש מס' 1 שבתכנית 6671 המיועד לביה"ס.
11. שטח ציבורי
פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח. בנוסף תחול ההוראה הבאה: השטח הפתוח הציבורי, מגרש מס' 15 יתוכנן ויבוצע על ידי ועל חשבון היזם בהתאם להנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.
12. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
12. גדרות להריסה:
הגדרות המסומנות בצהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון

בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

13. **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 בתחום המגרשים לבניה, בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. **הפקעה:**
- א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. **רישום וחלוקה**
- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. 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 הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15 ב' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. **אנטנת טלוויזיה ורדיו:**
- בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. **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.

19. **תחנת שנאים:**
- לא תותר הקמת 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 רשויות התכנון.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

היטל השבחה:

.20

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.

תשתית:

.21

חתימות:

מגיש התכנית:

אל הניני חמדי ת.ז. 80201783
 דוואני מאהר ת.ז. 080636442
 חאזם עמאשה ת.ז. 086009826
 עימד אל שריף ת.ז. 80163801
 סאמח זין אלדין ת.ז. 23359748
 בית חנינא, ירושלים

טל: 054-4264277
 טל: 052-2428695
 טל: 052-2835514
 טל: 050-5521084
 טל: 054-5749743

בעלי הקרקע:

אל הניני חמדי - ת.ז. 80201783
 דוואני מאהר - ת.ז. 080636442
 חאזם עמאשה - ת.ז. 086009826
 עימד אל שריף - ת.ז. 80163801
 סאמח זין אלדין - ת.ז. 23359748
 אלהניני פתחי - ת.ז. 80201775
 אלהניני עזאם - ת.ז. 80201817
 אלהניני נדאל - ת.ז. 23472699
 דוואני אחמד - ת.ז. 080636459
 דוואני מוחמד - ת.ז. 023473697
 דוואני חסן - ת.ז. 80636434
 בית חנינא, ירושלים

המתכנן:

רונאל אדריכלים
 הרכבת 53, ירושלים
 מיקוד 93502
 טל: 02-6731862

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' ביום
 מינהל תכנון יוניד הועדה

תאריך: ינואר 2005
3342