



מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 9793  
 שינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9793 שינוי לתכנית מס' במ / 3456 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית),  
 גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, (להלן "התשריט"),  
 וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע. נספח הבנוי הינו מנחה בלבד למעט מס' יחיד מירבי, מספר קומות שהינם מחייבים.  
 כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1814 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי שועפט, מערב לדרך שועפאט. גוש: 30555 חלק מחלקה 22. שטח בין קואורדינטות אורך 221450 ל- 221375 לבין קואורדינטות רוחב 635900 ל- 635825 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.  
 ב. קביעת בנוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.  
 ג. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 1306 מ"ר מתוכם 1087 מ"ר שטחים עיקריים.  
 ד. קביעת קווי בניין מרביים בשטח.  
 ה. קביעת מספר קומות מירבי בבנין מס' 1 ל-3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובבנין מס' 2 ל-2 קומות.  
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית בתחום החלקה.

ח. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בשטח החלקה ל- 10 יח"ד.

ט. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי במ/3456 וההוראות שבתכנית מסי 9793 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 טאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצנוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי במ/3456 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית שני בנייני מגורים חדשים, בניין מסי 1 בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ו- בניין מסי 2 בן 2 קומות לשם יצירת 10 יח"ד, הכל בהתאם לנספח מסי 1 ולקיים בשטח ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח הם 1306 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניו מסי 1	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ מ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	
ממפלס 0.00 ומעליו	---	627	627	---	---	---	627
מתחת לממפלס 0.00	---	---	---	---	219	219	219
סה"כ	---	627	627	---	219	219	846

סה"כ		שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר		
מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	בנין מס'2
460	---	---	---	460	460	---	ממפלס 0.00 ומעליו
---	---	---	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
460	---	---	---	460	460	---	סה"כ
1306	219			1087			סה"כ בנין מס'1 ו-2

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.

ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס'1 יהא 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, ולבנין מס'2 יהא 2 קומות.

ד. גובה הבנין המרבי יהיה כמצויין בנספח מס'1. יותר שינוי של עד 2.00 מ' מהגובה המצויין בנספח הבנוי (נספח מס'1) בעת מתן היתר בניה בשטח.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 6 יח"ד בבנין מס'1 ו-4 יח"ד לבנין מס'2 ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. שלבי ביצוע: בנית כל בנין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. גמישות:

יותר שינוי של עד 2 מ' מהגובה המצויין בנספח הבנוי (נספח מס'1).

1. א-תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר הסדרת החניה הנדרשת ע"פ תקן בשטח.
- ב- מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
2. העברת השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל חפץ.
3. עבודות פתוח שטח לביצוע הדרך ע"י היזם ועל חשבונו ע"פ תנאים שיקבעו לעת מתן היתר בניה.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח

4. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.  
 5. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת, במחלקת המים.  
 6. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניינים המוצעים לרשת הביוב העירונית, התכנית יועברו לאישור מחלקת הביוב של חברת הגיחון, מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטל ביוב.  
 7. תיאום עם רשות העתיקות.  
 8. אישור תכנית האינסטלציה לתוספת הבניה במחלקת המים.

11. שטח פתוח  
ציבורי:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
12. חניה פרטית:  
א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
13. דרכים:  
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
14. הפקעה:  
א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. ביצוע התכנית  
לצרכי רישום:  
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9793 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
16. חלוקה חדשה:  
א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. 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.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
20. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. 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 ע"י 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.

חתימות בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

Handwritten signature: *חגית לוי*

1) סלים יוסף לוספי אבו שחאדה או חלופין ואחרים.  
ת.ז. 080343684  
טל : 02-5812012  
כתובת: שועפט - ירושלים

Handwritten signature: *עאשה אבראחהם*

2) עאשה עומר גאבר, ת.ז. 080051584

Handwritten signature: *עיסא אבו שחאדה*

3) עיסא אבו שחאדה, ת.ז. 80051642

Handwritten signature: *מוחמד דייב אבו שחאדה*

4) מוחמד דייב אבו שחאדה, ת.ז. 080472715

Handwritten signature: *מוחמד שחאדה אבו שחאדה*

5) מוחמד שחאדה אבו שחאדה, ת.ז. 080782410

Handwritten signature: *חדר שחאדה אבו שחאדה*

6) חדר שחאדה אבו שחאדה, ת.ז. 208350310

Handwritten signature: *מוסא עלי אבו שחאדה*

7) מוסא עלי אבו שחאדה, ת.ז. 080368391

Handwritten signature: *רשיד שחאדה אבו שחאדה*

8) רשיד שחאדה אבו שחאדה, ת.ז.

Handwritten signature: *יוסף עבד אלרוזמאן אבו שחאדה*

9) יוסף עבד אלרוזמאן אבו שחאדה, ת.ז.

Handwritten signature: *אחמד מוסא אבו שחאדה*

10) אחמד מוסא אבו שחאדה, ת.ז. 08005160

חתימות המתכנן:

AL-SULAIMAN ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION  
AL-SULAIMAN ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION

נאדר משני  
ת.ז. : 025801036  
ת.ד. / שועפט / 25181  
ירושלים  
טל : 0522873181

אבו גנאם מוחמד  
ת.ז. : 80441975  
ת.ד. / ירושלים / 38164  
טל : 050265973

תאריך : 20.4.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 0423  
הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0423 ביום 20.4.2004  
מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 0423  
הועדה המחוזית תחליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 0423 ביום 20.4.2004  
יו"ר הועדה