

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9376

שנוי לתכנית במ/3457 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9376 שנוי לתכנית מס' במ/3457 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : תכניות).
2. מסמכי התכנית : תכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1/250 (להלן : התשריט), גיליון אחד של תכניות בינוי ופתוח הערוך בקנ"מ 1/100 (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 - 999 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת בית חנינה - דרך חזמא, גוש 30609 חלקה 83 שטח בין קואורדינטות אורך 222075 ל- 222000 שטח בין קואורדינטות רוחב 637175 ל- 637250 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 1. תוספת חניה בקומת המרתף.
 2. השלמת קומה ב'. ותוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 5 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה כאמור.
 - ג. קביעת קוי בניין חדש לבניין מגרש חדש מס' 1.
 - ד. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח וקביעתם ל- 1484.23 מ"ר מתוכם 225.36 מ"ר שטחי שירות ו 1258.87 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 ל- 5 מעל קומת מרתף.

- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.

7. **כפיפות לתכנית :** על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לחלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאשורו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3457 א' וההוראות שבתכנית מס' 9376 ז.

8. **הוראות תכנית :** הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המציין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מציינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפרטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים מיוחד :** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפרטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת חניה בקומת המרטרף (מפלס 2.40 -).
 2. השלמת קומה ב' (מפלס 6.00 +) ותוספת שתי קומות עליונות (מפלסים 9.00 + , 12.00 +) לשם תוספת 5 יח"ד.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח

ב. שטחי הבניה המירביים הם 1484.23 מ"ר וכמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1346.39	87.52	73.14	14.38	1258.87	681.11	577.76	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
137.84	137.84	66.86	70.98	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1484.23	225.36	140.00	85.36	1258.87	681.11	577.76	סה"כ

הערה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992. מס' קומות המירבי יהא 5 קומות, מעל קומת מרטרף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 9 יח"ד . ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , ע"י מיגשי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח .
ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים .

הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה .
ז. **פחלק בלטי נטרד מהיתר הבניה יעניקו מגישי הבקשה לחיתור לתוספת** הקומות המצעות בתכנית זו , על חשבונם , את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבנין החדש , לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה .
ז. שלבי בצוע :

- הבנייה תבוצע בהניף אחד , לא תותר בניה בשלבים .

ח. **תנאים למתן היתר בנייה בשטח :**

1. תאום עם חב' בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון .
2. אישור תכנית האינסטלציה והביוב במחלקת המים .
3. תאום עם חברת החשמל .
4. תאום עם מחלקת התברואה בדבר הצבת מתקן אשפה בתחום השטח נושא התכנית . עלות המתקן תהיא על חשבון מגישי התכנית .
5. תאום עם מפקד הגא בדבר פתרון המיגין בשטח .
6. תאום עם מנהל התעופה האזרחי .
7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית , הכל ע"י ועל חשבון מגיש התכנית , כמו כן יחוייב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק .
8. תאום עם האגף לתחבורה ושירתי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה .

ט. **סטיה ניכרת :**

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ובהתאם לסעיף 19 להלן .

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 לבניינים שיקומו בשטח .

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. **מבנה וגדר להריסה :**

המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם , לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להתיר , או לפני העברת השטח על שם הערייה , במועד המקדם שבניהם .

12. **דרכים :** א. תוואי הדרכים והרחבתן יהין כמצויין בתשריט.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות .

13. הפקעה :

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית , השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה , הועדה המקומית רשאית , אם תחליט על כך , להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965 .

14. ביצוע התוכנית לצורכי רישום :

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה , עפ"י סימון ז' לפרק ג לחוק .
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט .
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה , שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה גדר , וחפץ .
- ד. מיד עם אשורה של תכנית מס' 9376 זו , תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) , כאמור , לאישור-יו"ר הועדה המקומית .
- ה. במידה שלא תוגש ה(ת.צ.ר.) תוך שלושה חודשים , כאמור לעיל , תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה(ת.צ.ר.) בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגיש הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בנייה בשטח .

15. רישום החלקה בפנקסי המקרקעין :

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) , ע"י יו"ר הועדה המקומית , תוגש ה(ת.צ.ר.) למרכז למיפוי ישראל (המנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) , לאשורה ככשרה לרישום .
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום , תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין .

16. תחנות שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעין הצורך בשנאי .
שנאי ימקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון .

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

18. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
ב. הפתרון התוכני טעון אישור מהנדס העיר .

19. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

על תחום התכנית חולות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות, תחנות שנאים, אנטנות טלוויזיה, רדיו, סלולריות וכו', דודים וקולטי שמש, מעקות בטיחות, חרדי שירות על הגג וכו' הינו עד לגובה של 811 + מ' מעל פני הים.

20. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקנו 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 וכל 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 מגשי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות :

חתימת בעלי קרקע :

1. מישל פארוגי
ת.ז. 08008370
בית חנינה טל : 02/5830440
91250 - ירושלים

2. דינז פארוגי
ת.ז. 08008371
בית חנינה טל : 02/5830440
91250 - ירושלים

3. שוקרי פארוגי
ת.ז. 08008373
בית חנינה טל : 02/5830440
91250 - ירושלים

4. סמיר פארוגי
ת.ז. 08008373
בית חנינה טל : 02/5830440
91250 - ירושלים

חתימת מגיש התכנית :

1. סמיר פארוגי
ת.ז. 08008373
בית חנינה טל : 02/5830440
91250 - ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9376
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20611 ביום 11/9/06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

אדריכל
עלמא המאר
עלמא המאר

חתימת המתכנן :

אדריכל המאר עלא
ס.ד. מהנדסים יועצים
רח' אבו אל-קאסם אשאבי 8 ת.ד. 25104
97300 / שועפט - ירושלים
טל: 02-5822730 פקס : 02-5822728
נייד : 052/2609879 - 057/7609879