

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8465שינוי לתכנית מס' במ/3457א'שינוי לתכנית מס' מק/6338(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8465 שינוי לתכנית מס' במ/3457א' ושינוי לתכנית מק/6338. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250, 1:200 (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- 1996 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא, אשקרייה, רח' המורים. גוש 30615 חלקה 73. שטח בין קואורדינטות אורך 221100-221225 שטח בין קואורדינטות רוחב 637100-637050 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לבניית 3 בניינים בחלקה בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת קווי בנין מרביים.
  - ד. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 3 קומות ל- 5 קומות וקביעת מספר קומות מרבי לכל בנין.
  - ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח החלקה וקביעתם ל-3410 מ"ר מתוכם 2560 מ"ר לשימושים עקריים ו 850 מ"ר שטחי שרות.
  - ו. קביעת שטח לשימוש ציבורי בבנין ג בקומה שמעל החניון התת קרקעי.

- ז. קביעת שימוש לגן ילדים בשטח הציבורי.  
 ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 ט. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.  
 י. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.  
 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/ 3457 א' וההוראות שבתכנית 8465 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בפסים חומים וצהובים הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. שטח לאזור מגורים מיוחד:

- א. תותר בניית 3 בניינים בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הכל בהתאם לנספח מס' 1.  
 ב. הבניינים המסומנים בנספח הבינוי באות א' ו ב' ישמשו למגורים.  
 ג. הבנין המסומן בנספח הבינוי באות ג' ישמש עבור חנייה תת קרקעית ומעליה קומה אחת עבור גן ילדים.  
 ד. שטח כיתת גן הילדים יהא 170 מ"ר ובצמוד אליו תהא חצר בשטח של 135 מ"ר.  
 שטח קומת גן הילדים והחצר הצמודה לו, כמסומן בנספח הבינוי, יועברו ע"ש עיריית ירושלים. השטח יועבר בכפוף לכתב התחיבות חתום בין היזם ועיריית ירושלים.  
 ה. שטחי הבניה המרביים בכל בנין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ | שטחי שרות<br>במ"ר |      |       | שטחים עיקריים<br>במ"ר |      |       | בניין א'              |
|------|-------------------|------|-------|-----------------------|------|-------|-----------------------|
|      | סה"כ              | מוצע | מאושר | סה"כ                  | מוצע | מאושר |                       |
| 1390 | 190               | 90   | 100   | 1200                  | 576  | 624   | מעל למפלס ה- 0.00     |
| -    | -                 | -    | -     | -                     | --   | -     | מתחת למפלס<br>ה- 0.00 |
| 1390 | 190               | 90   | 100   | 1200                  | 576  | 624   | סה"כ                  |

| סה"כ | שטחי שרות<br>במ"ר |      |       | שטחים עיקריים<br>במ"ר |      |       | בניין ב'              |
|------|-------------------|------|-------|-----------------------|------|-------|-----------------------|
|      | סה"כ              | מוצע | מאושר | סה"כ                  | מוצע | מאושר |                       |
| 1390 | 190               | 90   | 100   | 1200                  | 576  | 624   | מעל למפלס ה- 0.00     |
| -    | -                 | -    | -     | -                     | -    | -     | מתחת למפלס<br>ה- 0.00 |
| 1390 | 190               | 90   | 100   | 1200                  | 576  | 624   | סה"כ                  |

| סה"כ | שטחי שרות<br>במ"ר |             |       | שטחים עיקריים<br>במ"ר |      |       | בניין ג'              |
|------|-------------------|-------------|-------|-----------------------|------|-------|-----------------------|
|      | סה"כ              | מוצע        | מאושר | סה"כ                  | מוצע | מאושר |                       |
| 170  | 10                | 10          |       | 160                   | 160  |       | מעל למפלס ה- 0.00     |
| 460  | 460<br>חניה       | 460<br>חניה |       |                       |      |       | מתחת למפלס<br>ה- 0.00 |
| 630  | 470               | 470         |       | 160                   | 160  |       | סה"כ                  |

| סה"כ | שטחי שרות<br>במ"ר |             |       | שטחים עיקריים<br>במ"ר |      |       | סה"כ שטחי<br>בניה בחלקה |
|------|-------------------|-------------|-------|-----------------------|------|-------|-------------------------|
|      | סה"כ              | מוצע        | מאושר | סה"כ                  | מוצע | מאושר |                         |
| 2950 | 390               | 190         | 200   | 2560                  | 1312 | 1248  | מעל למפלס ה- 0.00       |
| 460  | 460<br>חניה       | 460<br>חניה |       |                       |      |       | מתחת למפלס<br>ה- 0.00   |
| 3410 | 850               | 650         | 200   | 2560                  | 1312 | 1248  | סה"כ                    |

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

שטחי השרות מתחת למפלס ה-0.00 בבנין ג' הינם לשימוש של חנייה תת קרקעית בלבד, וכל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.

- ו. מס' קומות מרבי לבניינים החדשים בחלקה  
יהא כלהלן:  
בנין א': 5 קומות.  
בנין ב': 5 קומות.  
בנין ג': 1 קומה מעל קומת חניה תת קרקעית.
- ז. גובה הבניינים יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ח. מס' יח"ד בבנין א' לא יעלה על 9 יח"ד.  
מס' יח"ד בבנין ב' לא יעלה על 9 יח"ד.  
מספר יחידות הדיור בחלקה לא יעלה על 18 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
- ט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.  
הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון לביניני המגורים א ו-ב יהיה בנית החניה התת קרקעית בבנין המסומן בנספח הבינוי באות ג' ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
2. תנאי למתן היתר בניה לבניין המסומן בנספח הבינוי באות ג' הוא הגשת תכנון מפורט לכיתת גן ילדים בהתאם לנספח הבינוי לאישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יהא בכפוף לתקנים המקובלים של עיריית ירושלים. הקמת גן הילדים כאמור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת כתב התחיבות חתום בין העיריה ובין היזם לפיו היזם מעביר לעיריית ירושלים את גן הילדים בשטח של 170 מ"ר והחצר הצמודה לו, בתאום עם אגף הנכסים ואגף מיבני ציבור.
4. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין יהא השלמת בנית גן הילדים לשביעות רצון מחלקת ביבני ציבור בעיריית ירושלים והעברת גן הילדים לחזקת עיריית ירושלים עפ"י כתב ההתחיבות שנחתם בין היזם ועיריית ירושלים.
5. תאום עם "חברת הגיחון" בדבר חיבור

המבנה למערכת הביוב העירונית. מגישי התכנית יגישו תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

6. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.  
7. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנים לרשת החשמל.  
8. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.

9. תנאי למתן היתר בניה לביניני המגורים א' ו ב' יהא הריסה בפועל של קומת הגג בשני הבנינים הקיימים בשטח ומסומנים בנספח הבינוי באות א' ו- ב'. הקומה להריסה מסומנת בנספח הבינוי בצבע צהוב ומוקפת בקו שחור מקווקו. בשני הבנינים יותר גג שטוח בלבד.

10. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהא כמצוין בתשריט.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת.  
ב. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

11. גדר ומבנה להריסה: הגדרות והמבנים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

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 לבינינים שיוקמו בשטח.  
ב. החניה תהיה בקומה תת קרקעית בבנין ג כמסומן בנספח הבינוי. חניה זו תשמש את דיירי הבינינים א' ו-ב.

13. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

14. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות על תכנית זו חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה

עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', עגורנים וכו', הינו עד לגובה של +811 מ' מעל פני הים.

תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא אישור מינהל התעופה האזרחית.

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

15. הפקעה:

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.

ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישור ככשרה לרישום.

ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בסיפרי המקרקעין.

16. ביצוע התכנית:

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.

20. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו 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 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:

מגיש התכנית:

אמאל איסמעיל בעיראת

ת.ז. 80049778

ת.ד. 47075

ירושלים

عز الدين سعید اسعد  
 עז אלדין סעיד אסעד  
 מס דרכון אמריקאי; 111139387  
 ובעלים נוספים

בעלי הקרקע:

אמאל איסמעיל בעיראת

ת.ז. 80049778

ת.ד. 47075

ירושלים

המתכנן:

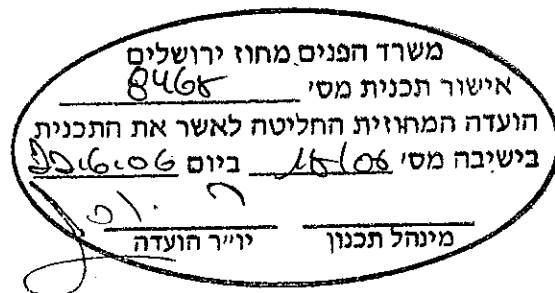
רונאל אדריכלים

רח' הרכבת 53, ירושלים

מיקוד 93502

טל: 02-6731862

רונאל אדריכלים  
 הרכבת 53, ירושלים 93502  
 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570



תאריך: יולי 2006  
 2902