



## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים תכנית מפורטת מס' 9529

### שנוי לתכנית מס' במ/3457א (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9529 , שנוי לתכנית מס' במ/3457א  
תכנית 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 תכנית 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 - 1052 מ"ר .

5. מקום התכנית : ירושלים , שכל בית חנינה , גוש 30614 חלקה 243 .  
שטח בין קואורדינטות אורך 221725 ל- 221825  
שטח בין קואורדינטות רוחב 637050 ל- 637100  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .  
ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חנייה לשם יצירת 9 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינו ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .  
ג. קביעת קווי בנין מרביים לבנייה כאמור .  
ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה ל - 1463 מ"ר מהם 1027 מ"ר שטחים עיקריים ו 436 מ"ר שטחי שירות .  
ה. קביעת הוראות בגין מגדגות בחזית מערבית להריסה .  
ו. קביעת הוראות בגין חניה פרטת בתחום החלקה .  
ז. קביעת הוראות בגין בניו ופיתוח ותנאים למתן היתר הבנייה .

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן : תכנית המתאר ) לרבות השינויים לה שאשורו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3457 א וההוראות שבתכנית מס' 9529 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 בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד ,

וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3457 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד , למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפרטות להלן :

א. תותרנה הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חנייה לשם יצירת 9 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1463.00 מ"ר, מהם 1027.00 מ"ר שטחים עקרים כמפורט בטבלה להלן :

| סה"כ (במ"ר) | שטחי שירות (במ"ר) |      |      | שטחים עיקריים (במ"ר) |                  |      | שטחים במפלס ומאלוהם | שטחים מתחת למפלס ה $\pm 0.00$ | סה"כ |
|-------------|-------------------|------|------|----------------------|------------------|------|---------------------|-------------------------------|------|
|             | מאושר             | מוצע | סה"כ | מאושר                | שטח מוצע למגורים | סה"כ |                     |                               |      |
| 1106        | 599               | 507  | 79   | 60                   | 488              | 1027 | 539                 |                               |      |
| 357         | 0                 | 357  | 357  | 0                    | 0                | 0    | 0                   |                               |      |
| 1463        | 599               | 864  | 436  | 60                   | 487              | 1027 | 539                 |                               |      |

השטחים המפורטים שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנית התכנון והבנייה . (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים ) התש"ב, 1992 .

- ד. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 3 קומות מעל קומת חניה .
- ה. גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח בניו מס' 1 .
- ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 9 יחידות דיור .
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאתו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים .

- ח. הבנייה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .  
הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .

ט. תנאים למתן היתר בשטח :

1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון .
2. אשור תכנית האינסטלציה ותכנית הביוב במחלקת המים .
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל .
4. תאום עם מחלקתה להסדרי התנועה בדבר החניה המוצעת .
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה .
6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .
7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב הבתות לקו הביוב העירוני .
8. תאום עם מנהל התעופה האזרחי .
9. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק .

10. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457 א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד .

11. 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 לבניין (או לבניינים בתאום המגיש) שיקום/ו בשטח .
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 .
- ג. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה .

12. דרכים:

- א. תוואי הדרכים והרחבתן יהין כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות .
- ב. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל ורכב לחלקה מס' 244 בגוש מס' 30614 .

### 13. עתיקות :

תנאי למתן היתר בנייה בשטח תכנית זו הוא תאום עם רשות העתיקות , לא תותר כל פעולה בניה בשטח עד לתאום עם רשות העתיקות .

### 14. בטחות טיסה :

על תכנית זו חלה הגבלות בניה ושמוש בקרקע בגין בטחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו .  
תנאי למתן היתר לבניה בשטח התכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית .

15. הפקעה : שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיעדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965- ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ .

### 16. מדרגות להריסה :

המדרגות המתוחמות בקו צהוב התשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם , לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להיתר , או לפני העברת השטח על שם העירייה , במועד המוקדם שבניהם .

17. 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 .

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

### 19. 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 .

### 20. רישום איחוד וחלוקה :

- 20.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה .  
20.2 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 הועדה המקומית .

20.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 20.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

21. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. 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.

**משרד הפנים**  
 לשכת התרומה מרכז י-ם  
 מחזור 7 ח 1  
**נתקבל**  
 תיק מס'

**23. חתימות :**

**חתימת מיג ישי התכנית ובעלי הקרקע :**

*Khaldel abu sheh*

ח'ליל יוסף סאלם אבו סביח .  
 מס' דרכון ארה"ב 111595677  
 בית חנינה החדשה - ת.ד. 97300 25104 ירושלים .  
 נייד : 052-753921

**חתימת המתכנן :**

**אדריכל**  
**חוסין מסודה**  
 מ.ר. 114241

אדריכל חוסין מסודה  
 רח' אבו אל-קאסם אשאבי 8  
 רח' סלאח אדין ת.ד. 19973  
 ירושלים- 91199

30 יוני 2008

משרד הפנים מרכז ירושלים  
 אישור ת.ד. 4526  
 ח'ליל יוסף סאלם אבו סביח  
 מס' דרכון ארה"ב 111595677  
 בית חנינה החדשה - ת.ד. 97300 25104 ירושלים .  
 נייד : 052-753921  
**מאיר שטרית**  
 שר הפנים