



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית (מפורטת) מס' 9617**  
**שינוי 2003 / לתכנית מס' 2302-א**  
**( שינוי תכנית מתאר מקומית )**

1. **שם התכנית :**  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9617 .  
 שינוי לתכנית מס' 2302-א.  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. **מסמכי התכנית :**  
 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב ( להלן : הוראות התכנית ),  
 גליון אחד של תשריט הערוך ב ק.מ : 250 : 1  
 (להלן : התשריט),  
 גליון אחד של תכנית בינוי ו פיתוח הערוך ב ק.מ : 200 : 1  
 ( 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- 588 מ"ר .
5. **מקום התכנית :**  
 ירושלים, שכונת צור באהר , גוש ://, חלקה :// .  
 שטח בין קואורדנטות אורך : 222675 – 222725 .  
 שטח בין קואורדנטות רוחב : 626975 – 627005 .  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. **מטרות התכנית :**
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
    1. תוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס +0.00) לשם תוספת יח"ד חדשה ותוספת חדר מדרגות.
    2. תוספות בניה בקומה (א)(מפלס +3.00) לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת במפלס (+2.00) .
    3. תוספת בניה בקומה (ב) (מפלס +5.00) לשם תוספת יח"ד חדשה.
    4. קביעת הוראות בינוי בגין תוספת חדר מדריגות בצמוד לבניין לשם יצירת נגישות ליח"ד החדשות במפלסים (+3.00 , +5.00) .
  - ג. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח .
  - ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
  - ז. קביעת מס' קומות מירבי וקביעתם ל 2 קומות מגורים מעל מחסן קיים בקומת הקרקע .
  - יש לציין כי נספח הבינוי הוא מנחה ואינו מחייב, למעט קווי הבניין , מס' הקומות, גובה הבניין, ומס' יח"ד .

- ה . הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל 477.26 מ"ר , מהם 416.82 מ"ר כשטחים עיקריים ו 60.46 מ"ר כשטחי שירות .
- ו . קביעת מס' יח"ד מירבי עד 4 יח"ד .
- ז . קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- ח . קביעת הוראות בגין בנין, גדרות ו מדרגות לריסה .
- ט . קביעת הוראות בגין חניה פרטית בתחום המגרש .

**7. כפיפות התכנית :**  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2302-א וההוראות שבתכנית מס' 9617 זו.

**8. הוראות התכנית :**  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט).  
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת .

**9. אזור מגורים מיוחד :**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2302-א לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית :

1. בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00 +) לשם תוספת יח"ד חדשה.
2. קביעת הבינויים הבאים בקומה (א) :

2.1 ( במפלס 2.00 +) : הריסת חלק מבנין קיים בנוי מבלוקים בקומה (א), וקביעת בינוי חדש במקום לשם הרחבת יח"ד קיימת.

2.2 ( במפלס 3.00 +) : תוספת בניה, לשם תוספת יח"ד חדשה .

3. תוספת בניה בקומה (ב) (מפלס 5.00 +) לשם תוספת יח"ד חדשה.
4. תוספת חדר מדריגות בצמוד לבניה הקיימת והמוצעת, לשם יצירת נגישות ליח"ד החדשות בקומה (א) (מפלס 3.00 +) ו בקומה (ב) (מפלס 5.00 +) .

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

ב . שטחי הבניה המרביים הם 477.26 מ"ר מהם 416.80 מ"ר כשטחים עיקריים ו 60.46 כשטחי שירות, הכל כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטחי שרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)				
	סה"כ	מוצע מעל המאושר	מאושר	---	סה"כ	מוצע מעל 50%	---	מאושר עד 50%	
477.26	60.46	32.35	28.11	---	416.80	207.30	---	209.50	במפלס 0.00 ומעליו
---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
477.26	60.46	32.35	28.11	---	416.80	207.30	---	209.50	סה"כ

**הערות על טבלת השטחים :**  
 השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים ) התשנ"ב, 1992 .

- ג. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 2 קומות מעל מחסן קיים בקומת הקרקע .
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 .
- ה. מסי יח"ד המירבי בבנין לא יעלה על 4 יח"ד .
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים .
- ז. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה , יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו , על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים , אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורידיו וכדומה .
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח .
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א .

10. חניה פרטית :

- א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח .
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לנספח מס' 1 .

11. מבנה, מדרגות, ו גדר להריסה :

החלקים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים בזה להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חישובונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להיתר .

12. דרכים :

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט .  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת .

13. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה , והועדה המקומית רשאית , אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ב-1965 .  
 ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ .

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חישובונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת הת.צ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. מי נגר :

- החדרת מי נגר בתחום המגרש תהיא ע"פי סעיף 23.3.1 ב תמ"א 34 ב'4. היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-20%.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. 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.

19. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית : מגישי התכנית יבצעו על חישובונם 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 ו בסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חישובונם 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 בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהי תנאי למתן טופס 4.

**פרטים: חתימות:**

בעל הקרקע						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל	חתימה
טוויל	ווילד	080389125	צור באהר, ירושלים	02-6728277	לא קיים	<i>[Handwritten Signature]</i>

מגיש התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל	חתימה
טוויל	מונה	080487754	צור באהר, ירושלים	02-6728277	לא קיים	<i>[Handwritten Signature]</i>

				עורכי התכנית*			
חתימות	מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
<i>[Handwritten Signature]</i> ד"ר יפית אינג אוריכל חוסאם מנאדלה מס.טל. 86940 04-6382548	86940 אדריכל רשיון ב תוקף עד 2010	Abukatish1@bezeqint.net	02-6276535	רח' אחיואן אל ספא 56 ירושלים, ת.ד: 877, ים, 91008	023424153	חוסאם	מג'אדלה
<i>[Handwritten Signature]</i> אבו גוש להחמסה ואדריכלות מס.ד: 108891	108891 אדריכל מס' רישום				080814718	בלאל	אבו חאמד
<i>[Handwritten Signature]</i> אבו גוש להחמסה ואדריכלות מס.ד: 26434	26434 הנדסאי מס' רישום				081002040	עבד אללה	אבו קטיש

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9617  
 כפועדון המחוקקת החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 26434 ביום 28.12.09  
 מינהל תכנון 5  
 יו"ר חוועדת [Signature]

תאריך: מרץ 2009.

מרץ 2009

תכנית מס' 9617 (למתן תוקף)