

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
05.2009  
נתקבל  
תיק מס' 9313

## תכנית מס' 9313

שינוי לתכניות מס' במ/ 3457 א'

### 1 שם התכנית ותחולתה:

- 3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9313 שינוי לתכניות מספר במ/ 3457 א'
- 3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 3.1 שטח התכנית: 1.497 (בדונמים)
- 3.1 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: בית חנינה – אלאשקריה
- 1.4.2 גוש: 30615
- 1.4.3 חלקה: 303
- 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין 221-375 לבין 221-425
- רוחב: בין 637-100 לבין 637-150
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2 מסמכי התכנית:

- 2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.3 נספחים:
- 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- 2.3.2 התכנית כוללת:
- א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנתח בלבד למעט מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.

#### 2.4 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :  
א. דברי הסבר  
ב. תמונות מכל החזיתות  
ג. טופס הצהרת מתכנן.

### 3 מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית: הכשרת בנייה .
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין קיים בן 6 קומות מעל הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2039 מ"ר, מהם 2139 שטחים עיקריים ו- 170 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 3 יחידות דיור מעבר למאושר שה"כ 11 יח"ד .
- 3.7 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.8 הרחבת בניה בקומת המרטף בהתאם בהתאם לנספח מס' 1
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות, מדרגות להריסה / עצים לעקירה

### 4 יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457א' (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9313 זו.

5 יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע המיוות בניה מסכמת:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	תכנית בניה מירבית מעל למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יחיד	מס' קומות מירבי	מס' קומות מעל למפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור					
		סקייה (מ"ר)		חלקי שירות		עיקריים		שימושים		מאושר מוצע		מאושר מוצע /מאושר מוצע												
12	28	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	11	1	5	1.484	303	אזור מגורים מיוחד		
		906	1202	30	89	30	89	876	1113	89	89	876	1113	150	שטחים מעל למפלס 00	שטחים מתחת למפלס 00								
		201		51		51																		
		1107	1202	81	89	81	89	1026	1113	89	81	89	1026	1113	סה"כ								0.013	
		2309		170				2139															1.497	

סה"כ שטח בנייה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב/חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הסדרת גישה למגרש ותכנון מפורט של פתרון חנייה בתאום ואישור אגף תושי"ה שבעריית ירושלים.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, .
3. קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
4. תנאי להיתר בנייה הבטחת פתרון אוורור בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

### 5.4 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.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 5.5 דרכים

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

## **6 חניה**

החניה תהיה תוך שטח המגרש לפי נספח מס' 1.

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1. הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## **7 עצים לעקירה**

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

## **8 מבנה, גדר, מדרגות להריסה**

המבנה, גדר, מדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## **9 תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 5.5 (דרכים), 6 (חניה) 8 (מבנה, מדרגות, גדר להריסה) שלעיל וסעיפים 12 (מגבלות בניה בגין שדה תעופה וטרות), 13 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס

הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100,

לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום וחימום הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## 10 הפקעה

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## 11 רישום, וחלוקה

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הועדה המקומית
- ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ד. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה שנקבעו בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## 12 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811.00 מטר מעל פני הים.
- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 13 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

**חתימות:**

**בעל הקרקע**

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' דרכון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>
אסעד	אסמעיל	אמריקאי 154354554	בית חנינה - ירושלים	02-6568931

*Jamal Assad*

**מגיש התכנית**

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' דרכון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>
אסעד	אסמעיל	אמריקאי 154354554	בית חנינה - ירושלים	02-6568931

*Jamal Assad*

**עורך התכנית**

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' טלפון</u>	<u>מ.ר.</u>
יונאן	אברהים	080010218	בית חנינה	02-6568931	
			ירושלים	פקס: 02-6561883	
חג יחיא	אברהים	059916429			100379

*אברהים חג יחיא*  
*מ.ר. 100379*

תאריך: 15.03.2009

Email: younan@catd.net

משרד הפנים מחוז ירושלים  
7 אישור תכנית מס' 313  
מס' 3109  
מס' 1017  
מס' 1017