

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7248

ושינוי 5/00 לתכנית מס' במ/ 3458 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7248
שינוי 5/00 לתכנית מס' במ/ 3458 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.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- 7030 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינה
גוש 30605 חלקות 22, 23.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינויי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשטח פתוח ציבורי ולדרך ציבורית.
 - ב. הוצאת חלקות 23, 22 בגוש 30605 ממתחם לתכנון מפורט עם איחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/ 3458 א'.

ג. קביעת בינוי לבניית בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בשטח מגרש חדש מס' 1 לשם הקמת 12 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

ד. קביעת גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.

ה. קביעת קוי בנין חדשים בשטחים המיועדים לבניה.

ו. הגדלת שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 2040.33 מ"ר שטחים מירביים, מתוכם 1540.32 מ"ר שטחים עיקריים.

ז. קביעת השימושים המותרים בשטח הבנין הציבורי לגן ילדים ולשטח לשמוש קהילתי (רווחה או בריאות).

ח. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 עד 6.

ט. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 22 ו- 23 בגוש 30605.

7. כפיפות לתכנית: 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/ 3458 א' וההוראות שבתכנית מס' 7248 זו.

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

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. שטחי חלקות מס' 22 ו- 23 בגוש 30605 יגרעו מהמתחם לתכנון מפורט עם איחוד וחלוקה מחדש במקום זאת, יאוחדו ויחולקו שטחים אלה בהתאם לחלוקה המפורטת בתשריט ובכפוף להוראות סעיף מס' 20 להלן.

ב. על שטחי מגרשים חדשים מס' 2-4 תחולנה כל הוראות תכנית מס' במ/ 3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט קוי הבנין המירביים שיהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

10. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות תכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. ראה סעיף 9'א' לעיל.

ב. תותר בנית בנין מגורים, לשם הקמת 12 יח"ד חדשות, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 2040.33 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
1836.66	296.34	296.34	1540.32	1540.32	במפלס 0.00 ומעליו
203.67	203.67	203.67			מתחת למפלס 0.00
2040.33	500.01	500.01	1540.32	1540.32	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מסי יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 12 יחידות דיור ותירשם על כך הערת
אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר
בנייה בשטח.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה
שאינה מסותתת אסורה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

11. תנאים למתן היתר בניה

א. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.

ב. תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה
הנדרשת בשטח, ע"פ תקן חניה של מקום חניה אחד לכל יח"ד אחת.

ג. הגשת תכנון מפורט לדרך גישה לחלקה לאישור מחלקת הדרכים.

ד. תאום עם מחלקת הביוב בדבר:

1) קבלת התחייבות משפטית ממגיש התכנית לחיבור המבנה לקו ביוב עירוני
לכשיוקם.

2) הגשת תכנית חיבור הבנין לקו ביוב עירוני שיבנה, וביצוע כל העבודה על
חשבון מגיש התכנית.

3) בעת בקשה להיתר בניה יגיש מגיש התכנית תכנית חיבור הבנין לבורות רקב
ושופכין לאישור ויבנה אותם על חשבונו, בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.

12. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא
שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר
לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטח זה הם גן ילדים בקומת הקרקע ושטח לשימוש
קהילתי (רווחה או בריאות) בקומה א'.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו:

- 350 מ"ר לגן הילדים ו- 250 מ"ר לשטח לשימוש הקהילתי.
- שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- ד. מסי הקומות המירבי בשטח המגרש לא יעלה על שתי קומות.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, ללא

סיתות, אסורה

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. הערה:

מוזגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס 'במ/ 3458 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7248 זו, ממשיכות לחול.

15. עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות חי עדסה שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה – 31/8/67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגיש הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

16. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ג. ראה סעיף 4(ג) לעיל.

17. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. ראה סעיף 9 (ב) 7 (ג) לעיל.
18. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
19. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
20. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
21. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל

ובאישור רשויות התכנון.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. 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.
24. 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.
25. תשתית :
- מגישי הבקשה להיתר 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

חלקה 22: רדואן ספרי זעל סלמי

ת.ז. 9-8412831

חלקה 23: נדאל יגמור

ת.ז. 080728876

שניהם ע"י ב"כ עו"ד סאמי ארשיד

רחוב אוסישקין 9

ת.ד. 7566

ירושלים 91074

טל': 5618574-02

פקס: 5665320-02

סאמי ארשיד, עו"ד
מ.ר. 16603
רחוב אוסישקין 9, ירושלים

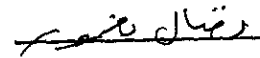
חתימת מגיש התכנית:

שם: נדאל יגמור

ת.ז.: 080728876

טל': 254676-050

כתובת: בית חנינא י-ם

חתימה: 

חתימת המתכנן:

אדריכל דוד שחם

טל. 6424942-02




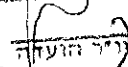
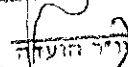
מ.ר. 41558

כתובת: שד' הרצל 123 / ד'

בית הכרם

ירושלים

חתימה:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס'  ביום 
סמנכ"ל תכנון 
נ"ר הועדה 

תאריך: 15.12.02

אדריכל דוד שחם - גרניט
ת.ד. 10318 ירושלים 91102
טל. 6424942 פאקס 055-755600
מס' רשיון 41558