

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3681 א'

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3458/מ א'

שינוי מס' 3/95 לתכנית מס' 3000/מ ב'

(תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3681 א'. שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3458 א' ושינוי מס' 3/95 לתכנית מס' 3000/מ ב' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 זפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ויליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ונספח בינוי ופיתוח, שהוא מנחה בלבד, כמפורט להלן:
א. תכנית בינוי למגרשים חדשים מס' 15 ו-16, הערוך בק.מ. 100.
ב. שני גליונות של תנוחת הדרכים, בתכנית הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
ג. שלושה גליונות של תכני אורך של הדרכים בתכנית הערוכים בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 3).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-99 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית חנינא, שטח מצפון לרח' אבו אל חמיד שומן. נוש: 30611 חלקות 89, 90, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 180. חלקים מחלקות: 124, 126, 127, 129.
6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח לבנין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי.
 2. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 5 מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 5 מיוחד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש
בשטח שנקבע כ"שטח לתכנון מפורט לאיחוד
וחלוקה מחדש" בתכנית מס' 3458 א'.

ג. קביעת בינוי ופיתוח בשטח מגרשים חדשים
מס' 15 ו-16, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים
המיועדים לבניני ציבור.

ה. קביעת הוראות בניה, לרבות קוי בנין
מירביים, מס' קומות מירבי שטחי בניה
מירביים ותנאים למתן היתר בניה
בשטחים המיועדים לבניה.

ו. קביעת שטחים לדרכים פרטיות, מעברים עם
זיקת הנאה לציבור וחניות בשטח.

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' 3681 א'.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
המצויין והן בדפי ההוראות שנכתב, הן בתשריט
והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע
שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים
במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת
ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה
ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים 5
מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא איזור
מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות
שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3458 א' לגבי איזור
מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח מגרשים חדשים מס' 15 ו-16 תותר
הקמת בניני מגורים בהתאם למפורט בנספח
מס' 1 ובהתאם להוראות הבאות:

(1) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן
בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות
הדיור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מגרש חדש 15

שטחי בניה מירביים לכל בנין בשטח מגרש מספר 15				
מס' יח' דיור	סה"כ במ"ר	חלקי שרות במ"ר	שימושים עיקריים (במ"ר)	
30 יח' דיור	111.1		111.1	מעל למפלס הקרקע
	29.96	29.96		מתחת למפלס הקרקע
	141.06	29.96	111.1	סה"כ

סה"כ שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 15 הם 4232.10 מתוכם 3333.3 מ"ר שטחים עיקריים ו-898.89 חלקי שירות.

מגרש חדש 16

שטחי בניה מירביים לכל בנין בשטח מגרש מספר 16				
מס' יח' דיור	סה"כ במ"ר	חלקי שרות במ"ר	שימושים עיקריים (במ"ר)	
28 יח' דיור	111.1		111.1	מעל למפלס הקרקע
	29.96	29.96		מתחת למפלס הקרקע
	141.06	29.96	111.1	סה"כ

סה"כ שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 16 הם 3,949.68 מ"ר מתוכם 3,110.8 מ"ר שטחים עיקריים ו-838.88 מ"ר חלקי שירות.

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים. שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(3) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הם דרכים פרטיות עם זיקת הנאה לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים 15 ו-16. ביצוע הדרכים הפרטיות ואחזקתן יהא על ידי מגישי התכנית, על חשבונם ובאחריותם.

(4) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים צפופים הם מעברים עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 15 ו-16. ביצוע המעברים כאמור, ואחזקתם יהא על ידי מגישי התכנית, על חשבונם ובאחריותם.

(5) לא תותר הקמת קוטג' דו-משפחתי אלא בהינף אחד.

ב. בשטח מגרשים חדשים מס' 14-1, 17, 18, 19, חלות ההוראות הבאות:

(1) אחוזי הבניה

אחוזי הבניה המירביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר המדרגות - בהתאם להוראות תכנית מס' 4213.
3. חניה תת-קרקעית - בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

(2) מספר יחידות דיור מירבי

מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 4 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח מגרש נוספים.

(3) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם

במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בנית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מארבע יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבנינים, לרבות המרפסות שבבנינים, בכפוף למגבלות שבסעיף קטן 2 לעיל.

(4) מספר הקומות
מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.

(5) קוי הבנין
קוי הבנין המירביים יהיו:
קדמי 6.0 מ'
צדדים 4.0 מ'
אחורי 5.0 מ'

(6) בניה על בנינים קיימים
למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר על פי תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומה יהא בהתאם לקונטור הבנין הקיים, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(7) גגות רעפים
תותר בנית גג רעפים בתנאי ששפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.80 מ' ומעלה ייחשב במנין אחוזי הבניה כאמור לעיל.

ג. הוראות בניה:

(1) בניה באבן -
כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(2) אופיו של מרווח קדמי -
בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון.

(3) גדור מגרשי בניה -
מגרשי הבנין יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יופחת מ-1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

(4) לא תותר כל צנרת על קרקעית ו/או חיצונית (חשמל, טלפון, גז, ביוב).

(5) לא תותר הצבת ארונות סעף או קופסאות מיתוג לטלפונים ולחשמל אלא אם ישולבו בנישות בנויות בגדרות ובחזיתות הבניינים.

ד. תנאים למתן היתרי בניה:

(1) תיאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים. תנאי להתחלת עבודות הבניה במתחמים חדשים המיועדים למגורים הוא ביצוע המאספים הראשיים לביוב לצורך חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית.

(2) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית והסדרי התנועה בהן בכפוף לנספחים 2 ו- 3 לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, מפלסי פיתוח פירוט תשתיות התחברות לכבישים ראשיים, הסדרי תנועה, חתכי אורך ורוחב וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים.

(3) תיאום עם אנף התברואה.

(4) תיאום עם רשות העתיקות לפני תחילת עבודות בניה בשטח המגרש.

(5) תיאום עם אנף המים. כל בניה על מגרש חדש תקבל אספקת מים מעיריית ירושלים ותהיה מחויבת בתשלום אגרות העירייה כחוק.

(6) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(7) ראה סעיפים 9(א) 3 ו-4 לעיל.

(8) קבלת אישור מחברת החשמל.

(9) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 15 ו-16 היא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות הגובלות למגרשים אלה ושל הדרכים הפרטיות בתחומם לאישור אנף הדרכים על ידי מגישי התכנית ועל תשובנם.

(10) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של

מערכת הדרכים שבתחום התכנית
לאישור אגף הדרכים, התכנון המפורט
יכלול בין היתר, פירוט תנוחת
דרכים, פירוט הסדרי תנועה וכדומה,
הכל כדרישת אגף הדרכים.

10. שטח לבניני
ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו
חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על
שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר
לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות
הבאות:

א. השימושים המותרים בשטחים אלו הם
כמפורט להלן:
מגרש חדש מס' 21 - גן ילדים
מגרש חדש מס' 22 - גן ילדים
מגרש חדש מס' 23 - גן ילדים
מגרש חדש מס' 24 - גן ילדים

ב. קוי הבנין ומס' הקומות המירבי יהיו
בהתאם לאיזור מגורים 5 מיוחד. אחוזי
הבניה יהיו בהתאם לאחוזי הבניה
המותרים באיזור מגורים 5 מיוחד, כאמור
בתוספת 10% משטח המגרש נטו.

ג. שטח מגרש חדש מס' 23 יצורף לשטח
המיועד לבניני ציבור, המצרני לו,
בהתאם לתכנית מס' 3458 א'. שטח מגרש
חדש מס' 24, יצורף לשטח המיועד לבניני
ציבור, המצרני לו, בהתאם לתכנית מס'
3458 א'.

ד. לגבי הוראות בניה ותנאים למתן היתרי
בניה, ראה סעיפים 9(ג) ו-1(ד) לעיל.

11. שטח פתוח
ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים
פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים
פתוחים ציבוריים. תנאי למתן היתר לפתוח שטח
פתוח ציבורי הוא תיאום עם מח' הגננות בנושא
נטיעות, גינון, השקייה וכד'.

12. חניה:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן
היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי
קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים
לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או
לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

ב. כל מקומות החניה הדרושים בשטח כל חלקה
ינתנו בתחומי החלקה ובהתאם להוראות
שנקבעו בתכנית מס' במ/3458 א'.

ג. במגרשים הגובלים בכביש מס' 21, מקומות

החניה ינתנו בתחומי המגרשים אך תתאפשר גם חניה לאורך כביש מס' 21 אשר תיספר כחלק מדרישות החניה. החניה בתחומי כביש מס' 21, כאמור, תהא פתוחה לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש וללא זיקה פרטית כלשהיא.

ד. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב בתחום המגרשים החדשים מס' 15 ו-16 הוא שטח לחניה פרטית. החניה תהיה על-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים מס' 2 ו-3:
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. ראה סעיף 9(א) 3 ו-4, סעיף 9(ד) 2 לעיל.

ג. מודגש בזאת כי נספחים מס' 2 ו-3 הינם מנחים בלבד ותנוחת הדרכים והסדרי התנועה בהם יקבעו סופית בעת מתן היתרי הבניה בשטח.

14. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור המיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית ראשית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי 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 לאפשרת את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה

החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

17. תחנת טרנספורמציה:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הוא שטח לתחנת טרנספורמציה שתוקם בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל מגרש אשר עליו בנין אחד 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 הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. 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.

21. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע להנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם

לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי
לרבות קו מים, קו ביו, קו חשמל, כבל טלפון
וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן
כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל
האמור בסעיף זה.

~~א.ס.א.י.ו~~

חתימת חלק מבעלי הקרקע: אגודת המורים הערבים
ת.ד. 19798 ירושלים טל. 5833896

~~א.ס.א.י.ו~~

חתימת מגישי התכנית: אגודת המורים הערבים
ת.ד. 19798 ירושלים טל. 5833896

זאב ברן - אדריכל
סוקולוב 17 ירושלים 92144
טלפון: 665790

חתימת המתכנן: אדריכל זאב ברן
רח' סוקולוב 17, ירושלים 92144, טל. 665845

תאריך: 7/11/96

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 26.81 א
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 29.94 / 28.94 ביום 29.94
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 3681 א
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את הוועדה
בישיבות מס' 35.96 / 31.96 ביום 35.96
יו"ר הועדה א.י.ו