

מחוז ירושלים

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 5861

שינוי מס' 2/97 לתכנית 3000 ב'

שינוי 1/97 לתכנית במ/ 3458 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם תכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5861
שינוי מס' 2/97 לתכנית 3000 ב'
שינוי 1/97 לתכנית במ/ 3458 א
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"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- 909 מ"ר.

5. מקום התכנית : ירושלים שכונת בית חנינה
גוש : 30610 חלקה : 227
שטח בין קורדינאטות אורך 172080-172130
קורדינאטות רוחב 137100-137350
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש, בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה : מרבצים. בשטח המגרש וקביעתם ל- 685.07 מ"ר.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות מעל קומת חניה. קביעת הגובה המירבי לבניין ל- 11.7 מ'.
- ה. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים להקמת בנין מגורים.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 3458 א וההוראות שבתכנית מס' 5861 זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3458 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בשטח מגרש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ		שטחי שירות		שטחים עקריים		
ב- במ"ר %		ב- במ"ר %		ב- במ"ר %		
44	184.82	44	184.52	--	--	מתחת למפלס 0.0
	500.25		75.08	76.6	425.17	מעל למפלס 0.0
123	685.07		259.9	76.6	425.17	סה"כ

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים - התשנ"ב 1992.

ג. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל לקומת חניה

גובה הבניה המירבי לא יעלה על 11.7 מ' בהתאם לנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 4 יחידות דיור.

ה. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן

נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ו. תנאים למתן היתרי בניה :

1. הגשת תכנון מפורט של הדרך הציבורית שבתחום התכנית לאישור מח' הדרכים, על מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט מפלסי פיתוח של מגרש חדש מס' 1 ומגרש חדש מס' 2.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.
3. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח
4. על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימוש בקרקע בגין בטיחות טיסה המוטלת על שדה תעופה עטרות וסביבתו. תנאי למתן היתר בניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.
5. תיאום עם רשות העתיקות.

10 שטח לבנין ציבורי : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3458 א לגבי שטחים לבנייני ציבור. שטח הבב"ן הצ'בר"ר יצורף לשטח הבנין הציבורי שמצפון לו שע"פ תכנית מס' במ/ 3458 א.

11. חניה פרטית : א. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ג. ראה סעיף 9 ו 3 לעיל.

12. דרכים : תוי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו במצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
ב. ראה סעיף 9 ו 1 לעיל.

13. הפקעה : 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.

14. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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 בתיאום עם חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.

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

19. תשתיות : 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית, יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית 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 השטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע :

Handwritten signature

טל : 02-6283707 ת.ז. 80208556

חתימת מגישי התכנית :

Handwritten signature

חסן דוויק

טל : 02-6273216 ת.ז. 008000549

חתימת המתכנן :

קובה סימון

רח' אצפהאני מס' 17 ירושלים

טל : 02-6288036 ת.ז. 080070196

Simon Kaiba
Architect - Tomapatana
Al Arafah 17 - Jera. 288036

Handwritten signature

תאריך: 24.1.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
086
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה