



מחברת תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס 7368

ושינוי 8/00 לתכנית מס' במ/3457 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס 7368 שינוי מס 8/00 לתכנית מס' במ/3457 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, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ 1:100 (להלן: נספח בינוי מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-662 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' שכונת המורים
שכונת בית חנינא- ירושלים.

גוש 30615

חלק מחלקה 109

שטח בין קוארדינטות רוחב 637-040 ל 637-075

לבין קוארדינטות אורך 220-960 ל 220-990

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 ולדרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף לשם תוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

(ג) קביעת בינוי להרחבת יחידות הדיור בקומת הקרקע בהתאם לנספח ולקיים בשטח.

(ד) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור.

(ז) קביעת גובה הבניה המירבי והגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות.

(ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל-687 מ"ר מתוכם 613 מ"ר שטחים עיקריים.

(ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

(י) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

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/3457 א' וההוראות שבתכנית מס' 7368 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשנויים המצוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. תותר תוספת קומת מרתף לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

ב. תותר הרחבת 2 יחידות דיור הקיימות בקומת קרקע ותוספת קומה מעל קומת קרקע קיימת לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

ג. קווי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. שטחי הבניה המירביים הם 687 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
122	122	0	28	28	0	94	94	0	שטחים מתחת מפלס ה-0.00
565	423	142	46	46	0	519	377	142	שטחים מעל מפלס ה-0.00
687	545	142	74	74	0	613	471	142	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ה. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 5 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2) תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת גישה לחניה.

3) אשור תכנית אינסטלציה לבניה תבוצע במחלקת המים.

4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטל ביוזב כחוק. מאחר ובשטח המיועד לבניה עוברים קווי ביוזב ו/או ניקוז יהיה צורך בהעתקת קוים אלה לתואי שמחוץ לשטחי הבניה. מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית הטיה של קוים אלה וחייבורם לרשת הביוזב העירונית לאשור מח' הביוזב.

האנסטלציה של הבנין תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר בתאום בפיקוח מחלקת
הביוב.

(5) תאום עם רשות העתיקות

10. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע
כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה
לבנין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.
ג. ראה סעיף 9 ט.2) לעיל.

11. גדרות ומדרגות להריסה:

הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה.
ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה
בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד
המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תואי 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 דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם
פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

א- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
ב- מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
תכנית חלוקה לצורכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור
התכנית לאישור הוועדה המקומית.
ג- במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים התכנית לצורכי רישום כאמור לעיל
תכין הועדה המקומית תכנית לצורכי רישום.
הוצאות הכנת התכנית לצורכי רישום והוצאות הרישום בפועל ייגבו
ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין.

(א) מיד עי אישור התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית
תוגש התצ"ר על ידו למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת
המדידות) לאישורו ככשרה לרישום.
(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם
המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. 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 .

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

18. 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 .

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 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 שיקבע 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.

خ حليمه الخليل

חתימת בעלי קרקע :
חלמיה שוכרי חטיב
רח' שכונת המורים
בית חנינא-ירושלים
ת.ז 080100837
טל 025853965

خ حليمه الخليل

חתימת מגיש התכנית:
חלמיה שוכרי חטיב
רח' שכונת המורים
בית חנינא-ירושלים
ת.ז 080100837
טל 025853965

المهندس
عبد الله بن عبد الله
36310

חתימת המתכנן :

עוודאללה סמי
שוטפאט ת.ז 25135
ת.ז 080804875
טל 02-5824845
052-289732

תאריך : 30/1/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4968
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2608 ביום 23.1.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה