

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8237שינוי מס' 01 / לתוכנית מס' במ/3458 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 8237 שינוי מס' 01 / לתכנית מס' במ/3458 א'. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התוכנית: תוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית), 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). גליון אחד של תכנית בינוי לבניין ב' הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ-2.33 דונם.
5. מקום התוכנית: ירושלים, בית חנינא.
גוש: 30610
חלקה: 56
וחלק מדרך.
שטח בין קואורדינטות אורך 221800 ל-221850
לבין קואורדינטות רוחב 637675 ל-637750
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית: שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
א. יעוד: מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 ולשטח לעיצוב נופי.
ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

בבנין א':

1. תוספות בנייה בקומות; כניסה ראשונה, שניה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ו/או שטח לשימוש כלל דיירי הבניין.

בבנין ב':

1. תוספת קומת מחסנים לשם תוספת יח"ד חדשה.
2. תוספת חדר בקומת גג לשם תוספת חדר כביסה.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח ל-1880 מ"ר (בבנין א' 1263.45 מ"ר, ובבנין ב' 612.38 מ"ר).
- ה. הגדלת מספר קומות מירבי בבנין א' מ-4 קומות ל-5 קומות ובבנין ב' מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מחסנים חדשה.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- ט. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' במ/3458 א' וההוראות שבתוכנית 8237 זו.

8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית 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 בתוך מסמכי התוכנית המפורטים 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

בבנין א':

1. תוספות בנייה בקומות; כניסה (מפלט ± 0.00), ראשונה (מפלט $+3.33$), שניה (מפלט $+6.83$) ושלישית (מפלט $+10.33$) לשם הרחבות יח"ד קיימות.

2. תוספת קומה עליונה במפלס +13.83 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ו/או שטח לשימוש כלל דיירי הבניין.

בבנין ב':

1. חפירת קומת מחסנים במפלס ± 0.00 לשם תוספת יח"ד חדשה.
 2. תוספת חדר בקומת גג (מפלס +9.90) לשם תוספת חדר כביסה.
- ב. שטחי הבנייה המירביים הם 1880 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			בנין א' - מגורים
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1263.45	224.03	1039.42	106.20	---	106.20	1157.25	224.03	933.22	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1263.45			106.20			1157.25			סה"כ

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			בנין ב' - מגורים
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
612.38	169.80	442.58	64.54	18.88	45.66	547.84	150.92	396.92	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---			---			---			שטחים מתחת למפלס ה-0.00
612.38			64.54			547.84			סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג. מספר הקומות המירבי של בנין א' יהא 5 קומות, בנין ב' - 4 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין א' לא יעלה על 8 יחידות דיור ובבנין ב' 3 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקלטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. אישור תכנית פיתוח שטח מפורטת למעבר הציבורי להולכי רגל, לדרך הקיימת ולשטח לעיצוב נופי באגף לתחבורה ושרותי הנדסה. לעת מתן היתר הבנייה הוראות לפיתוח השטחים הנ"ל יפורטו בהנחיות האגף לעת מתן היתר הבנייה. ביצוע עבודות הפיתוח יהיה ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה. (הגישה תהיה מהמעבר הציבורי להולכי רגל).
3. תאום עם מהנדס העיר בנושא הפתחים וחמרי הבנייה.

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 לבניין (או לבניינים) שיוקמו בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן, עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה שבגוש 30610 חלקה 56, יוכשרו וזיתקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

11. מבנה להריסה:

המבנה המסומן ב"ג" בגבול המערבי של החלקה מיועד להריסה.

12. סככות וגדרות להריסה: הגדרות והסככות המותחמים בקו צהוב בתשריט וכן הגדר הקיימת

מערבית מחוץ לקו הכחול מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסונים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית במ/33458 א' לגבי מעבר ציבורי להולכי רגל. כמו כן תותר גישה מוטורית דרך המעבר לחניה בתחום חלקה 56 בגוש 30610.

14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש: 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.

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

19. תשתית: 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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

21. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מחמוד עבד אל מחסן חסן

מחמוד עבד אל מחסן חסן

טל. 02-5617452

ת.ז. 80069156 *محمد عبد حسن*
ת.ז. 080795024 *محمد عبد حسن*

חתימת מגישי התכנית:

מחמוד עבד אל מחסן חסן

מחמוד עבד אל מחסן חסן

טל. 02-5617452

ת.ז. 80069156 *محمد عبد حسن*
ת.ז. 080795024 *محمد عبد حسن*

חתימת המתכנן:

אבנר מלכוב

טל. 02-5333455 ת.ז. 0045036-1

[Handwritten Signature]
אבנר מלכוב
אדריכל, מתכנן עיר
מס' רשיון 4857
ת.ד. 4531, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית נוטי 8934
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 104 ביום 21.6.04
 סמנכ"ל תכנון *[Signature]* יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תפקיד תכנית מס' 8934
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 104 ביום 21.6.04
 תאריך: 20 ביולי 2004
 יו"ר הועדה *[Signature]*