

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9310
שינוי מס' 03 / לתכנית מס' במ/3457א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9310 שינוי מס' 03 לתכנית מס' במ/3457א התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 0.701 ד

רחוב שגרת אל דר.
 ירושלים, שכונת בית חנינה.

גוש : 30614 חלקה : 278
 שטח בין קואורדינטות אורך 221 . 750 . 221 . 800
 שטח בין קואורדינטות רוחב 636 . 950 . 636 . 900
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 3 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 859,50 מ"ר מתוכם 807,50 מ"ר שטחים עיקריים.

ד. קביעת מס' קומות מרבי ל 4 קומות.

ה. קביעת קווי בנין לתוספת בניה.

ו. קביעת הוראות בגין מבנה ו/או גדר להריסה.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשמירה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3457א וההוראות שבתכנית 9310 זו.

1 שם התוכנית :

2 מסמכי התוכנית :

3 גבולות התכנית :

4 שטח התכנית :

5 מקום התכנית :

6 מטרת התכנית :

7 כפיפות התכנית :

8 הוראות התכנית :

הוראותיה על התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9 שטח לאזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' במ 3457 לשכ' בית-חניכה לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למשט' ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תחתיו הוספת 2 קומות, מגורים מעל הקיים בהתאם חנספח מס' 1. הבינוי שהיכו מחייב לגבי מספר קומות גובה הבניה וקווי בנין מירביים.

ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 859, 50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			סה"כ
	מארשר	מוצע	סה"כ	מארשר	מוצע	סה"כ	
859.50	17.33	34.66	52.0	807.50	331.25	476.25	מעל מפלס 000
							מתחת למפלס 000
859.50	17.33	34.66	52.0	807.50	331.25	476.25	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובריתורים] התשנ"ב 1992.

- ד. מס' קומות מרבי יהיא 4 קומות.
- ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ו. מס' יח"ד מרבי יהיא 4 יח"ד. ותרשם על העדרת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ע"י מגישי התכנית ועל השבונם.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיאון".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"ה לגבי פתרון המיגון.
 4. תאום עם מחלקת הביוב בחברת "הגיאון".
 5. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
 6. תותר סגירת מרפסות בסגנון הקיים, במתכת וזכוכית בלבד, או באלומיניום וזכוכית בלבד.

כל יתר הוראות תכנית מס' במ / 3457 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9310 זו ימשיכו לחול.

10 הערה :

11. דרכים : תזואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
12. חניה פרטית : א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח. ב. החניה תהיה בתחום המגורשים לבניה. ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.
13. גדרות להריסה : הגדרות הותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר.
14. הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל גדר וחפץ.
15. עצים לשמירה / להעתקה : העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור עם עגול אדום הינם עיצים לשימור. העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור עם עגול צהוב הינם עצים להעתקה, הכל בתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.
16. ביצוע התכנית לצורכי רישום : א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין : א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המזידיות) לאישורה ככשרה בשטח. ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
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. תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. אנטנת טלוויזיה
רדיו

בכל הבניין תבוצע בנטנה מרקזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

22. תשתית

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביזב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביזב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הבנין ובגומה (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 קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביזב, קו חשמל, 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.

חתימות בעלי הקרקע:

מגישי התכנית: בירותי פהמי
בעל הנכס: בית חנינה, ירושלים
ת.ז. 08030123-8
טל: 02-5836087

1999
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9310
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 104 ביום 20.10.04
סמנכ"ל תכנון
יובל הועדה

חתימות המתכנן: אבו גנאם מחמד-אדדכל-
אלטור, ירושלים
AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE 80441975 ת.ז.
DESIGN SUPERVISION 38164 ת.ז. ירושלים
20-04-2004