

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים

02-01-2005

נתקבל

שינוי מס' / לתכנית מס' במ/3458א
שינוי תכנית מתאר מקומית) תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9628
מס' 03 / לתכנית מס' במ/3458א
שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים

20-11-2005

נתקבל

תיק מס'

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9628, שינוי מס' 03 / לתכנית מס' במ/3458א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא תלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 1051 מ"ר.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' בית חנינה, מערב לדרך בית חנינה. שטח בין קואורדינטות אורך 221850 ל- 221800 לבין קואורדינטות רוחב: 638475 ל- 638400

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.
- ב- קביעת בינוי לתוספת בניה כאמור:
 - 1. תוספת שתי קומות עליונות לבנין מעל קומה ראשונה לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ד- קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
 - ה- קביעת מספר הקומות המידבי בבנין ל- 3 קומות מעל קומת קרקע.
 - ו- הגדלת שטחי בניה מידביים וקביעתם ל- 1462 מ"ר מתוכם 1394 מ"ר שטחים עיקרים.
 - ז- קביעת מספר יחידות דיור מידבי בחלקה ל- 8 יח"ד.
 - ח- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ט- קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

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/3458 וההוראות שבתכנית מס' 9628 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין. הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקובעו בתכנית במ/3456 זו לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

תותר תוספת שתי קומות עליונות לבניין במפלסים ($3.38 + = 745.60$) ו- $(6.76 + = 748.98)$ לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב-שטחי הבניה המידביים בשטח החלקה הם כ- 1462 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			ממפלט ומעליו מתחת למפלט סה"כ
	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	
1105	51	34	17	1054	714	340	0.00
357	17	-----	17	340	-----	340	0.00
1462	68	34	34	1394	714	680	

הערות לטבלה:

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

ד-מס' הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות .

ה-גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1 .

ו-מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 8 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל השכונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז-הבניה תבוצע באבן שיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים .

ט-תנאים למתן היתר בניה:

1-תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון ומיגון בשטח.

2-תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח.

3-תנאי למתן היתר בניה יהיה מציאת פתרון גישה וחנייה זמנית בתאום אגף תושבי"ה ומח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

י- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. תניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור עם עגול צהוב הינם עצים לעקירה. הכל בתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.

12. גדר להריסה:

הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. 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.

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב- החלוקה תהיה בהתאם למבלת ייעודי קרקע שבתשריט.
- ג- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת בתצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א- מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לדשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנות 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.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין 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.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

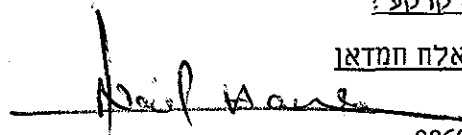
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 וכיו"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.

חתימת בעלי קרקע :

נאיף חסן צאלח חמדאן



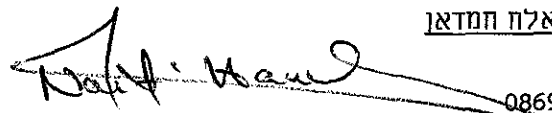
ת.ז. 086924768
ירושלים-ת.ד. 21451 -בית חנינה החדשה.
טל : 02-5852876

עארף חסן צאלח חמדאן

ירושלים-ת.ד. 21451 -בית חנינה החדשה.
טל : 02-5852876

חתימת מגישי התכנית:

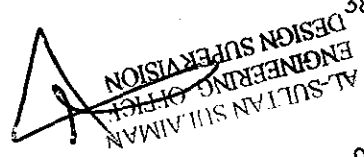
נאיף חסן צאלח חמדאן



ת.ז. 086924768
ירושלים-ת.ד. 21451 -בית חנינה החדשה.
טל : 02-5852876

חתימת המתכנן:
אבו גנאם מוחמד

ת.ז. 80441975
מספר רשיון 74623
טל' 050265973
א-טור ת.ד. 38164



אולטן חסני

ת.ז. : 025801036
מספר רשיון 27561
ת.ד. 25181 / שועפאט
ירושלים
טל : 0522873181

תאריך: 20/11/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
9628
אישור ותכנית מס' 9628
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5705 ביום 20/11/05
סמנכ"ל תכנון א.י. חסני
י"ר הועדה