

1-9393

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מחוז ירושלים

תכנית מספר: 9897

שינוי מספר לתכנית במ/מ 3458 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9897, שינוי - לתכנית מספר במ/מ 3458 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: **התכנית**).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ: 1:100

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

שטח התכנית במ"ר: 1290

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכל' בית חנינא, שטח ממזרח לג'נת עדן.

גוש: 30610

חלקה: 203

שטח בהליכי הסדר - לוח זכויות

קואורדינטו				
221/960	לבין	222/000	בין	אורך:
637/625	לבין	637/660	בין	רוחב:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- ב- שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים מיוחד ולחזית מסחרית.
- ג- קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי.
- ד- שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ה- קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי.
- ו- קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל 2094 מ"ר מהם 1070 עיקרי (772 מ"ר למגורים ו 298 למסחר) ו 1024 מ"ר שטחי שירות.
- ז- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח- קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר במ/3458 א.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית 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 בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9.

אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. השימוש באזור זה הם למגורים וחנויות בהתאם לחזית המסחרית המופיעה בתכנית במ/3458 א'. ראה סעיף 10 להלן – חזית מסחרית.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 2094 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
525	247	1070	42	42	84	567	587	1154
	298							
				940	940		940	940
525	545	1070	42	982	1024	567	1527	2094

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 2 קומות, מעל קומת מרתף/חניה.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בחלקה יהיה 6 יחידות דיור.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

1. תנאים למתן היתר בניה הינם:

1. הגשת פיתרון אוורור בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה, תשכ"ה.
2. תאום עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע בדבר עבודות פיתוח בשטח כולל העתקת הגדר, סלילת מדרכה, ונטיעת עצים בוגרים.
3. תאום המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
5. תאום חזית חמשית עם מהנדס העיר.
6. חלק מהחניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בעומק 0.5 מטר למטרת נטיעת עצים בוגרים כפי שמצוין בנספח בינוי.
7. שלבי הביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
8. הנספח הינו מנחה למעט מס' יח"ד המרבי, גובה, מספר הקומות, קוויי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.
9. תוספת הבנייה מעל קומת הקרקע להשלמת 100% בנייה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3 - מטר מקונטור קומת הקרקע הקיימת בחזיתות מערב ודרום.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

11. דרכים

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים של דרך לביטול.

12. חניה

- החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצוין בנספח.
- א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 - ב. מיקום החניות, כמצוין בנספח, הינו מנחה ויקבע לעת מתן היתר בנייה.

13 בטיחות טיסה :

על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימוש בקרקע בגין בטוחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו .
תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו היא אישור מנהל התעופה האזרחית.

14 גדרות ומדרגות להריסה

הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15 עצים לעקירה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

16 הפקעה

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17 *ביצוע תכנית לצורכי ציבור

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט .
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה שנקבעו בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה.

18 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

19 *תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20 אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

21 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.

22 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23 תשתית

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כדומה (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.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אשרף סאלהב

אשרף סאלהב

בית חנינא ירושלים ת.ז.: 025928383 טל: 054475764

על פי ייפוי כוח מ:

עותמאן עבד אלמחסן דג'אנה

בית חנינא ירושלים דרכון ירדני מס' 056621149

בהיג'ה עבד אלמוחסן דג'אנה

בית חנינא ירושלים ת.ז.: 080744410

חתימת מחבר התכנית:

שם: אברהים חג' יחיא – אדריכל מס' רישיון: 100379

כתובת: צאלאח אלדין ירושלים

כתובת דואר: טייבה 40450 ת.ד. 5273

טלפון: 02-6260363 נייד: 052-5813832

Email: ib-h@012.net.il

~~אברהים חג' יחיא~~

~~אדריכל~~

~~מ.ר. 100379~~

20.11.2005

תאריך

