

1009555

1.3-09-2005

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9052
שינוי לתכנית מס' במ/3458
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9052 שינוי לתכנית מספר במ/ 3458 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : תכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב(להלן : הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך ב ק.מ. 1: 250 (להלן תשריט) וגליון בינוי ופיתוח הערוך ב ק.מ. 1: 100 (להלן נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ-2.236 ד.

5. מקום התכנית:

בית חנינה סנטיר, דרך רמאללה

ירושלים, שכונה: בית חנינה

גוש: 30610 חלקה: 113

שטח בין קואורדינטות אורך 221/650 ל- 221/575

שטח בין קואורדינטות רוחב 638/075 ל- 638/000

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

א. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן :

1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם תוספת שטח למסחר ומחסנים.
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה(קומה א) לשם תוספת קומה מסחרית ו ארקדה.
 3. קביעת בינוי לתוספת בניה (קומה ב ו ג) למגורים לשם תוספת 8 יח"ד חדשות.
 4. קביעת בינוי לתוספת בניה (קומת חניה תת קרקעית) הכל בהתאם לנספח הבינוי המצורף ולקיים בשטח.
- ב.** הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין ל 4018.5 מ"ר מתוכם 2858.9 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. קביעת מס' קומות מרבי 4 קומות.
 - ד. קביעת קווי בנין לתוספת בניה .
 - ה. קביעת הוראות בגין מבנה ו/או גדר להריסה
 - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות התכנית

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/3458'א' וההוראות שבתכנית 9052 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בס/ 3458 לשכ' בית חנינה לגבי אזור מסחרי מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפרטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבנין כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע לשם תוספת שטח למסחר ומחסנים.
 2. תותר תוספת בניה (קומה א) לשם תוספת קומה מסחרית וארקדה.
 3. תותר תוספת בניה (קומה ב ג) למגורים לשם תוספת 8 יח"ד.
 4. תותר תוספת בניה (קומת חניה תת קרקעית).
- הבינוי שהינו מחייב לגבי מס' קומות, גובה בניה וקווי בנין מרביים.

ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים לבניה תתקרקעית.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 4018.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר						שטחים עקריים מ"ר						
	מסחר			מגורים			מסחר			מגורים			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
	194.2	-	194.2	108.1	-	108.1	632.5	109.0	523.50	1719.9	644.7	1075.2	מעל 0.00
	270.40	218.0	52.4	586.9	-	586.9	360.2	360.2	-	146.30	-	146.3	מתחת 0.00
4018.50	464.6	218.0	246.60	695.0	-	695.0	992.7	469.2	523.50	1866.2	644.7	1221.5	סה"כ

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

ד. מס' קומות מרבי יהיא 4 קומות.

ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.

ו. מס' יח"ד מרבי יהא 8 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה.

1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת " הגיחון".
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים לנושא החניה במגרש.
3. תאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון במיגון.
4. תאום עם מחלקת הביוב בחברת גיחון".
5. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

10. הערה

כל יתר הוראות תכנית מס' במ/3458א שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9052 זו ימשיכו לחול.

11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

12. חניה

א. הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות

חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לבניין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.

ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר בניה.

13. גדרות ו/או מחסנים להריסה

הגדרות ו/או המחסנים המותחמים בקו צהוב בתשריט המיועדים 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 לעקירה:

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

16. ביצוע תכנית לצורכי רישום

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ב. מיד עם אישורה של תכנית 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 (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) 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. תתחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח תתכנית. 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. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע באנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. 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.

22. 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 וכגומה (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 קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, 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:

חתימות בעלי הקרקע

ומגישי התכנית:

אבו חמדה עארף



כתובת : בית חנינה סנטר

דרך ראמאללה- בית חנינה- ירושלים

ת.ז.: 080613136

חתימות המתכנן :

מחמד אבו גנאם

AL-SULTAN SHALIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION



מס.רשיון 74623

ת.ז.: 80441975

טלפון: 02-5816687

ת.ד. 38164

תאריך: 20/07/2006

