

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6287

שינוי 1/99 לתכנית מס' במ/ 3457 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 6287 שינוי 1/99 לתכנית מס' במ/ 3457 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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- 1297 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי בית חנינא גוש 30614 חלקה 106.
שטח בין קואורדינטות אורך 171920-171825
שטח בין קואורדינטות רוחב 136980-136950
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ולשטח לבנייני ציבור.
 - ב. הוצאת החלקה ממתחם איחוד וחלוקה שנקבע בתכנית במ/3457 א'.
 - ג. קביעת בינוי להרחבת קומת הקרקע הקיימת ותוספת שתי קומות עליונות לבנין לשם תוספת 4 יחיד חדשות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות כאמור.
 - ה. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
 - ו. הגדלת שטחי בניה מרביים וקביעתם ל- 929 מ"ר.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 - ט. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: 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/ 3457 א' וההוראות שבתכנית מס' 6287 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3457 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הרחבת קומת הקרקע הקיימת של הבניין ותותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין במפלסים 792.0 ו- 795.0 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המרביים הם 929 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
929	112	69	43	817	670	147	במפלס 0.00 ומעליו
							מתחת למפלס 0.00
929	112	69	43	817	670	147	סה"כ

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

- ג. מס' קומות מרבי לבנין יהא 3 קומות.
 ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מסי יח"ד בבניין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת התניה הנדרשת בשטח.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מינהל התעופה האזרחית.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הגי"א.
- יד. ראה סעיף 13 להלן.

10. שטח לבנייני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור ויחולו עליו הוראות תכנית מסי במ/ 3457 א'.

11. גבול שטח מחוץ למתחם איחוד וחלוקה שנקבע בתכנית במ' 3457 א'

הקו המסומן בתשריט בקו כחול ועליו משולשים בכחול הפונים החוצה משטח התכנית הוא גבול שטח מחוץ למתחם איחוד וחלוקה מחדש שנקבע בתכנית במ/ 3457 א'.

12. חניה פרטית:

- א. תקן החניה לבניין יהא עפ"י הוראות תכנית במ/ 3457 א', דהיינו מקום חניה אחד לכל דירה בתחום המגרש.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

13. גדר להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה

להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

15. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

17. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין 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. 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.
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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. 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 הני"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.

חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

נעמה גימיל חמאד
 בית חנינא
 ירושלים

ת.ז מס' 80548977
 שם ע"מ 80548977

חתימת מגישי התכנית:

נעמה גימיל חמאד
 בית חנינא
 ירושלים

ת.ז מס' 80548977
 שם ע"מ 80548977

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
 יד חרוצים 4, ירושלים 120
 טל 02-6731862 פקס 02-6731862

רונאל אדריכלים
 יד חרוצים 4, ירושלים
 טל. 6731862-02

תאריך: 16.12.99
2187

(תאריך עדכון אחרון: 5.7.2001)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6884
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1108 ביום 16.12.99
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה