

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5856
ושינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' במ' / 3457 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5856. שינוי תכנית מס' 1 / 98 לתכנית מס' במ' / 3457 א'. 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), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.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- 944 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בית חנינה, שטח ממזרח לדרך רמאללה ומצפון לדרך חיזמה. גוש: 30610, חלקה: 219. שטח בין קואורדינטות אורך 221900 ל- 221935 לבין קואורדינטות רוחב: 637305 ל- 637355 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
 ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 ג. קביעת בינוי לתוספת קומה נוספת על הגג לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים ל- 1162 מ"ר, מתוכם 1093 מ"ר שטח עיקרי.
 ו. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 5856 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 ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3457 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. תותר תוספת בגינת קומה עליונה לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ג. שטחי הבנייה המירביים הם 1162 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
שטחים מעל למפלס ה-00	558	535	1093	-	69	69	-	-	1162
שטחים מתחת למפלס ה-00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	1093	-	69	69	-	-	1162

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 6 יחידות דיור.

ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת הביוב, האינסטלציה של התוספות יחוברו למערכת הביוב ניקוז קיימת. יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא בתיאום עם מחלקת הדרכים.

3. תנאי למתן היתר בניה יהא בתיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא בתיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון גישת כלי רכב, חניה והעתקת גדרות מתחום דרכים ומעבר ציבורי להולכי רגל.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא בתיאום עם רשות העתיקות.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא באישור תכנית האינסטלציה במחלקת המים.

10. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. 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. גדר להריסה: הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. מעבר ציבורי להולכי רגל:
- א. השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים מיועד למעבר ציבורי להולכי רגל.
- ב. במעברים הציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים ע"י מעברים אלו.
13. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים ~~אם~~ 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. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' ~~5856~~ 5856 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי התכנית כתנאי למוטן היתר בניה בשטח.
16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.מ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. הערה: כל יתר הוראות תכנית במי' 3457 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5856 זו ממשיכות לחול.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין 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 לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום 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 מרכיבית 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 בעל קרקע ומגיש התכנית:

محمد عبد الله

מוחמד מסטיפה עבד אלדאיים
שכי בית חנינא
ת.ד. 17422
ת.ז. 80426463

חתימת המתכנן

מרד אלטרס
אדריכל חמדאן אבו
33268

חמדאן אבו הדוואן
ירושלים, ת.ד. 17422
ת.ז. 8080305
טל' 6281065

תאריך: ינואר 2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5856
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15154 ביום 11/1/05
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה