

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6701שינוי 00/19 - לתכנית מס' במ/3458 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6701 שינוי 00/19 לתכנית מס' במ/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 בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:200 (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- 4083 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא גוש 30609 חלקה 89. שטח בין קואורדינטות אורך 22240-222300 שטח בין קואורדינטות רוחב 637260-637350 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד. (ולדרך).
 - ב. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מגורים מיוחד.
 - ג. קביעת בינוי לבניית 4 בניינים בחלקה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ד. קביעת קווי בנין מרביים לכל אחד מהבניינים.
 - ה. הגדלת מס' הקומות המרבי וקביעת גובה בניה מרבי לכל אחד מהבניינים.
 - ו. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי בשטח החלקה מ 16 ל 24.
 - ז. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה ל- 3940 מ"ר מתוכם 3120 מ"ר לשימושים עיקריים.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- ט. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
י. קביעת חלוקה לארבעה מגרשים לבניה.

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/3458 א' וההוראו שבתכנית 6701 זו.

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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לאזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בכל אחד מהמגרשים לבניה מס' 1, 2, 3, 4, תותר הקמת בנין אחד בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה למעט שטחי בניה מירביים קווי בנין מירביים ומספר קומות מירבי.

ג. שטחי הבניה המרביים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלאות להלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מגרש לבניה מס' 1
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
850	80	25	55	770	400	370	מעל למפלס ה- 0.00
							מתחת למפלס ה- 0.00
850	80	25	55	770	400	370	סה"כ

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מגרש לבניה מס' 2
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
650	90	30	60	560	217	343	מעל למפלס ה- 0.00
200	200		200				מתחת למפלס ה- 0.00
850	290	30	260	560	217	343	סה"כ

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מגרש לבניה מס' 3
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
840	90	25	65	750	324	426	מעל למפלס ה- 0.00
240 (חניה)*	240 (חניה)*	240 (חניה)*					מתחת למפלס ה- 0.00
1080	330	265	65	750	324	426	סה"כ

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מגרש לבניה מס' 4
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1160	120	45	75	1040	553	487	מעל למפלס ה- 0.00
							מתחת למפלס ה- 0.00
1160	120	45	75	1040	553	487	סה"כ

סה"כ שטחי בניה בחלקה

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
3500	380	125	255	3120	1494	1626	מעל למפלס ה- 0.00
440	440	240	200				מתחת למפלס ה- 0.00
3940	820	365	455	3120	1494	1626	סה"כ

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

* שטחי השרות מתחת למפלס ה-0.00 שבתחום מגרש לבניה מס' 3 הינם לשימוש של חנייה תת קרקעית בלבד, וכל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.

ד. מס' הקומות המירבי לכל אחד מן הבניינים יהא כמפורט להלן:

לבנין במגרש לבניה מס' 1 : 2 קומות.
לבנין במגרש לבניה מס' 2 : 3 קומות מעל קומת מרתף.

לבנין במגרש לבניה מס' 3 : 4 קומות .
במגרש לבניה מס' 3 תותר בנית קומת חנייה תת קרקעית בכפוף למגבלת קווי הבנין ושטחי הבניה המפורטים בטבלת שטחי הבניה לעיל.
לבנין במגרש לבניה מס' 4 : 4 קומות.

ה. גובה הבניינים יהיה כמצוין בנספח הבינוי:

ו. מס' יח"ד בבנין במגרש לבניה מס' 1 לא יעלה על 4 יח"ד.

מס' יח"ד בבנין במגרש לבניה מס' 2 לא יעלה על 6 יח"ד.

מס' יח"ד בבנין במגרש לבניה מס' 3 לא יעלה על 6 יח"ד.

מס' יח"ד בבנין במגרש לבניה מס' 4 לא יעלה על 8 יח"ד.

מספר יחידות הדיור בחלקה לא יעלה על 24 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל

- חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.
 ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם "חברת הגיתון" בנושאים הבאים:
 - א. הטיית קווי הביוב בשטח החלקה. לאורך התוואי החדש של הכביש עובר קו ביוב עירוני שאותו יהיה צורך להתאים לתוואי וגובה הכביש המתוכנן. כמו כן קיימים קווי ביוב ביתיים בתוואי החדש שגם אותם יהיה צורך להעתיק לתוואי מתאים כפי שיקבע בתאום עם חברת הגיתון. עבודות אלו יבוצעו על חשבון היזם בתאום ופיקוח חברת הגיתון לאחר הגשת תכניות הטיה לאישור מוקדם.
 - ב. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
2. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנים לרשת החשמל.
3. תאום עם מחלקת דרכים ומחלקת הסדרי תנועה בנושאים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון במתחם יהא הגשת תכנון מפורט לכביש החדש (המסומן בתשריט באדום) והתחברותו למערכת הקיימת.
 - ב. תנאי ביצוע הכביש יקבעו בתאום עם מחלקת דרכים.
4. תאום עם מנהל התעופה אזרחי.

10. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
 ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
 ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

11. מבנים וגדרות להריסה: המבנים והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד

12. חניה פרטית:
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
 ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה, בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובהתאם לאמור בסעיף 9 ד' לעיל.
13. הפקעה:
 שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. אנטנת טלוויזיה ורדיו:
 בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.

חתימות:

מגיש התכנית: בכתאן פדל
ת.ד. 51202, ירושלים
فضل

בעלי הקרקע: בכתאן פדל
ת.ד. 51202, ירושלים
فضل

דוייק עאדל מוחמד
ת.ד. 51202, ירושלים
محمد عبد الله

ארנאוט מרוואו
ת.ד. 51202, ירושלים
مروان ارناؤ

חמד עומר
ת.ד. 51202, ירושלים
عمر محمد

המתכנן: רונאל אדריכלים
רח' יד חרוצים 4, ירושלים
מיקוד 93420
טל: 6731862-02
רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
02-6731862 פקס. 02-6738570

תאריך: יולי-2003
משרד הפנים מחוז ירושלים 2567
אישור תכנית מס' 6401
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1203 ביום 3.4.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר היעדה