

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8361
שינוי מספר 3/01 לתכנית מספר במ/3457א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 8361
שינוי מספר' 3/01 לתכנית מספר במ/3457א
התכנית כללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 888 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים- שכ' בית חנינה, רח' אל מאמון.
גוש: 30615, חלקה: 308.
שטח בין קואורדינטות אורך 221500-221550 ובין קואורדינטות רוחב 636950-636925.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א- שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב- קביעת בנוי לבניין בהתאם לנספח הבנוי.
- ג- קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ד- הגדלת מס' קומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל שתי קומות (קומת חניה וקומת מחסנים).
- ה- הגדלת מס' יחידות הדיור מ 6 ל 13 יחידות הדיור.
- ו- הגדלת שטחי בניה מרבים בשטח וקביעתם ל- 2668 מ"ר. ומתוכם 1489 מ"ר שטחים עיקריים ו 1199 מ"ר שטחי שירות.
- ז- קביעת שטח לצורכי ציבור בקומת הקרקע וקביעת הוראות להקמתו ולהעברתו לעיריית ירושלים.
- ח- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- י- קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3457/במ' וההוראות שבתכנית מס' 8361 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה במסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

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

- א. תותר בניית בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה במפלס (-4.97) ומעל קומת מחסנים במפלס (-2.47) הכל לשם יצירת 13 יחידות דיור, חגורות ושטח לצורכי ציבור בקומת הקרקע במפלס (0.00).
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 2668 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (עיקרי+שירות)	שטחי שירות-מ"ר		שטחים עיקריים-מ"ר		במפלס 0.00 ומעליו
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
1687	198	198	1489	1489	
981	981	981	—	—	מתחת למפלס 0.00
2668	1179	981	1489	1489	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' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת חניה ומעל קומת מחסנים.
- ד. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 13 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ז. תאום למתן היתר בניה בשטח:
 1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם מחלקת הביוב.
 3. תאום עם חברת הגיזון.

4. הגשת תכנון חניה מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנון יכלול, תכנון החניה למסחר בחזית החלקה (חניה זו תהיה פתוחה לשימוש הציבור הרחב). החניה למגורים בחניון התת קרקעי, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

ח. שטח ציבורי:

1. בתחום הבניין בקומת הקרקע במפלס (0.00) יוקצה שטח לשימוש ציבורי (טיפת חלב ו/או לשכת רווחה ו/או שימוש לתרבות וקהילה).
2. שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ 120 מ"ר (שטח בניה עקרי). כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטח הציבורי.
3. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
4. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.
5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי כאמור, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר מכן תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר ע"ש עיריית ירושלים.
7. מודגש בזאת כי עלות תכנון והקמת השטח הציבורי וכן עלות העברתו לבעלות עיריית ירושלים, לא תקוזז מההשכחה שתיקבע בשטח.
8. מודגש בזאת כי הקמת השטח הציבורי תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין עיריית ירושלים ובין מגישי התכנית ובהתאם לסיכום בעניין זה עם המחלקה למדניות התכנון והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

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. 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 לבנין שיקום בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח 1.

12. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

13. 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 במכנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין 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 אישר מהנדס העיר.

16. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 מרכזית 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 גזק 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 להגחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	חתימות
בסיסו	חסן	080111966	ירושלים-בית חנינה	2342670	
בסיסו	באסל	080111958	ירושלים-בית חנינה	2342670	

חתימת מגישי התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	חתימות
בסיסו	חסן	080111966	ירושלים-בית חנינה	2342670	
בסיסו	באסל	080111958	ירושלים-בית חנינה	2342670	

חתימת המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רשיון
עומר	מוהנד	027586007	רח' אל זהרה-8 ת.ד 55195- ירושלים	6286130	106439

אדר' מוהנד עומר

מוהנד עומר - יאסין
אדריכל ומתכנן ערים
מס' רשוי 106439
טל: 02-6286130

תאריך: 12.04.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
8361 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4108 ביום 23.4.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
8361 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4108 ביום 23.4.03
יו"ר הועדה