

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' מק/11017
שינוי לתכנית מס' במ/3458
(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)

שם התכנית ומיקומה:

1. א. תכנית זו תקרא תכנית מס' מק/11017 שינוי לתכנית מס' במ/3458
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 2119 מ"ר
- ד. מיקום התכנית: ירושלים, בית חנינא
 גוש 30605
 חלקה: 173

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה
 שטח בין קואורדינטות אורך 221425-221300
 שטח בין קואורדינטות רוחב 639500-639450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
 1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250
- ב. היחס בין מסמכי התכנית:
- ד. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע.
 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים.
 במקרה של סתירה ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית

- א. שינוי בקוי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח. בהתאם להוראות סעיף 62 א (א-ד) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ג. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ד. הריסת המרפסת בחזית הדרומית של הבניין.

4. יחס לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית במ/3458. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית מק/11017 זו.

5. טבלת יעודי קרקע והציוות בניה מסכמת:
5.1 טבלת יעודי קרקע והציוות בניה מסכמת:

שטחי בניה ובסיס קומות מאושרים (מוצעים [מ"ר])														תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שימושים		מס' יחיד		שטח מגרש חדש בדונם		מס' מגרש חדש		ער המגרש	
מס' קומות מירב	סח"כ (מ"ר)		שטחי שירות		שטחי בניה עקריים		שטחים/ קומות מעל למפלס 0.00	בתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	75%	מגורים	12	1.800	1	מגורים 1 מיוחד										
	סח"כ מוצע מק' מס' 11017	מאושר בתכנית N3458/מ' במ'	מוצע מק' מס' 11017	מאושר בתכנית N3458/מ' במ'	מוצע מק' מס' 11017	מאושר בתכנית N3458/מ' במ'																			
2	1444.48	416.00	94.48	0.00	1350.00	416.00																			
1	727.20	0.00	727.20	0.00	0.00	0.00	שטחים/קומות תחת למפלס 0.00																		
3	2171.68	0.00	821.68	0.00	1350.00	416.00	סח"כ																		

הערות לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. **אזור מגורים 1 מיוחד:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3458/א' לגבי איזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בניה בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - ב. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור ועליהם איקס, מבוטלים בזאת.
 - ג. קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור-נשאים בעינם.
 - ד. אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח (ראה סעיף 5 לעיל).
 - ה. הוראות בניה ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 4. 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.
 5. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
 6. קולטי שמש על הגג:
 - (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע.
 - (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
7. **דרכים:**
תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
8. **חניה:**
מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
9. **עצים לעקירה:**
העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
10. **הפקעה:**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
11. **מרפסת להריסה:** המרפסת המתוחמת בצהוב בתשריט הינה מרפסת להריסה זו תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
12. **רישום איחוד וחלוקה:**
 - א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע שחור.
 - ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 - ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11ג', רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
13. **הערה:** מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית במ/3458/א' שלא שונו במפורש בתכנית זו, מק/11017 ממשיכות לחול.

14. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף לאמור בסעיפים 6 (ה3) (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 5 (מס' יח' דיור), 9 (עצים לעקירה), (מרפסת להריסה) להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות.
- מגישי התכנית יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

פרטים

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
אבו כלף	מאהר	080563653	שער יפו ירושלים ת.ד. 14168	6272288 050-5408780	ל אין

מגיש התכנית/יוזם התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
אבו כלף	מאהר	080563653	שער יפו ירושלים ת.ד. 14168	6272288 050-5408780	ל אין

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 11617
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 12/06 ביום 5.6.06

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון (חובה לצרף עותק מהרשיון)
נתשה	סאלח	080214471	תל חי 4 י-ם	052-2604526 5630082	ל אין	89777

תאריך: 12/07/06