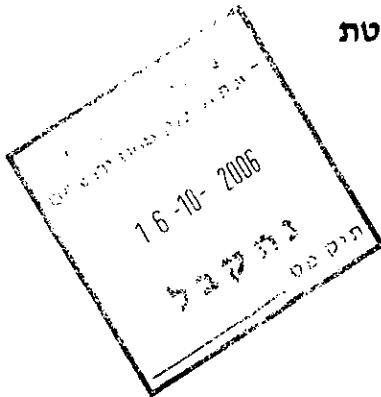


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11254

שינוי לתכנית מספר במ/ 3458 א'



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11254 שינוי לתכנית מספר במ/3458 א'.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.994 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינא אל קליה.

1.4.2. גוש: 30610

חלקה: 125

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221800 לבין 221650

רוחב: בין 637800 לבין 637700

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

קרקע בהליכי הסדר – (לוח זכויות)

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תניה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' יחיד שהינם מחייבים.

2.1 יחס בין מסמכי התכנית :

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.2 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : הגדלת אחוזי הבניה לבניין מסחרי בדרך רמאללה.
- 3.2 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 613 מ"ר, מהם 493 מ"ר שטחים עיקריים 120 מ"ר שטחי שרות , קביעת סה"כ שטחי בניה מירביים ל 3026 מ"ר מהם 1686 מ"ר שטחים עיקריים ו 1340 מ"ר שטחי שירות.
- 3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים חדשים.
- 3.4 תוספת של 5 יחידות דיור חדשות .
- 3.5 קביעת מספר הקומות ל- 4
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית במ/3458 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11254 ז.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)															
סה"כ מוצע	מאשר בתכנית 3458 'א	מס' קומות		שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה עקריים מאושר בתכנית 3458 'א	סה"כ	סה"כ			
		מוצע	מאשר בתכנית 3458 'א	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	סה"כ							
1886	573	1313	4	5	200	80	120	1686	493	1193	סה"כ למפלס מעל 0.00 שטחים	70%	מס' יחיד	שטח מגרש במ"ד	יעוד מגרש
1140	40	1100	2		1140	40	1100				סה"כ למפלס ה-0.00 שטחים מתחת	73%	5	937	אזור מסחרי מיוחד
3026	613	2413			1340	120	1220	1686	493	1193	סה"כ		5	57	דרך

הערות לטבלה:

שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן הוצאת היתר בניה שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב

שטחים מאושרים בהיתר בניה מס' 00/485 מהס' 2036 מ"ר מהס' 1046 מ"ר לשטח עיקרי ו-990 מ"ר לשטחי שרות. בהיתר הבניה מאושר 3 קומות.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם :

מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה א' ומגורים בקומות ב'-ג'.
השימושים המותרים למסחר יהיו עפ"י המפורט באזור מסחרי בתכנית
3458 א'.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת,
מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת/מאושרת.

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5 גמישות :

יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.6 סטיה ניכרת

5.6.1 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו
תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה
(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.6.2 מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. כל סטיה ממנו
תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון
והבנייה. (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.6.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים,
צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה
ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.
(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 גדר להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי ההיתר.

8 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בעיגול צהוב מיועדים לעקירה על ידי מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה), 8 (עצים לעקירה) שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), 13 (שדה תעופה עטרות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה הם:

9.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתות, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים

והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10. הפקעה:

10.1. שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11. רישום

- 11.1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.
- 11.2. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

13. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. הגבה המירבי המותר לבניה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית

14. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
דולה	יונס ח'דר	080355407			
דולה	יוסף ח'דר	080355415			
דולה	יאסר ח'דר	080355423			
דולה	תייסיר ח'דר	028394062			
דולה	מחמד ח'דר	033168980			
באמצעות בא כוח בעלי הקרקע עו"ד עימאד מאהר עווידה		מ.ר. 26202 ת.ז. 26400473	רח' שמואל הנגיד 6 י"ם.	02-6234211	

Handwritten signature and stamp of Eimad Maher Awaida Adv.

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
דולה	יונס ח'דר	080355407			
דולה	יוסף ח'דר	080355415			
דולה	יאסר ח'דר	080355423			
דולה	תייסיר ח'דר	028394062			
דולה	מחמד ח'דר	033168980			
באמצעות בא כוח בעלי הקרקע עו"ד עימאד מאהר עווידה		מ.ר. 26202 ת.ז. 26400473	רח' שמואל הנגיד 6 י"ם.	02-6234211	

Handwritten signature and stamp of Eimad Maher Awaida Adv.

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון וחתימה	
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53, ים	ronela@netvision.net.il	27790	

רונאל אדן כלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6738570 פקס. 02-6738570

תאריך: 3.4.2006

Handwritten notes and stamps:
משרד גלשולימי (Galsholmy projects) 11254 beit hanina. 11254
אישור תכנית מס' 11254
הועדה המחוזית החליטה ליישם את התכנית
בשטח מס' 11254 ביום 17.9.06
מ.ר. 26202