

1009515

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר מק/11150
שנוי לתכנית מספר במ/3458 א
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:
- א. תכנית זו תקרא, תכנית מספר מק/11150, שינוי לתכניות מספר במ/3458 א.
ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
ג. שטח התכנית: 0.894 דונם.
ד. מיקום התכנית:
ירושלים, שכונת בית חנינה.
גוש 30610, חלקה 31.
קואורדינטות ע"פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 221800 לבין 221975.
רוחב: בין 637875 לבין 637975.
2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:
- א. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית).
2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1/250.
3. תכנית בינוי ופתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1/100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
4. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.
5. נספח איחוד וחלוקה (נספח מספר 2) בקנ"מ 1/250, הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצוינים גבולות מעודכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.
- ב. היחס 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: שינוי קוי בנין מאושרים ושינוי בהוראות בינוי ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
 ב. קביעת מספר יחידות דיור מירבי בשטח ל - 4.
 ג. קביעת מספר קומות מירבי בשטח ל - 3.
 ד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכניות מספר 3458 א.ב במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11150 ז.ו.

5. טבלת יעודי קרקע:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים							תכנית בניה מירבית		שמושים	מס' יח"ד	שטח מגרש חדש בדונם	מס' מגרש חדש	יעוד השטח	
מס' קומות מירבי	סה"כ		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00						
	סה"כ	מאושר בתכנית מס' במ/3458	סה"כ	מאושר בתכנית מס' במ/3458	סה"כ	מאושר בתכנית מס' במ/3458								
2	461.70	461.70	68.70	68.70	393	393	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	240.60	461.70	מגורים	4	0.786	1	מגורים 5 מיוחד
1	185.70	185.70	185.70	185.70	---	---	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00							
3	647.40	647.40	254.40	254.40	393	393	סה"כ							

הערות לטבלה:

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

6. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המובים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה קו בדיו בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
- ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור עם איקסים שחורים מבוטלים בזאת.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור, ותירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן התר בניה בשטח.

ו. הוראות בינוי ופתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של 1.5 מ' למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מס' 1.
4. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. 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.

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

7. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, לשילוט, התש"מ – 1980.

7. דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.

8. חניה:

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

9. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

10. רישום, איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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 מגישי 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 10-ג, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, למען היתר בניה ראשון בשטח.

11. תנאים למתן היתר בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6-ה' (מספר יחידות הדיור), 6 (ו-4) (שלבי ביצוע) , 8 (חניה) , 10 (רישום איחוד וחלוקה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

בעלי הקרקע:						
שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.	כתובת:	מס' טלפון:	דאר אלקטרוני:	חתימה:
עבד דולה	סלמא מחדד	80271661	בית חנינה החדשה ירושלים 97300	054-7270424		סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
עו"ד בשיר בשם דולה	סמיח חאלד עבד אלרחים	59402453	ת.ד. 18502 ירושלים	02-5831682		סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
עו"ד בשיר בשם דולה	סמיח מרואן עבד אלרחים	59402453	ת.ד. 18502 ירושלים	02-5831682		סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160

מגישי התכנית						
שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.	כתובת:	מס' טלפון:	דאר אלקטרוני:	חתימה:
דולה	אנואר	24708323	בית חנינה החדשה, ירושלים 97300	054-7270424		סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
דולה	ווליד	80271760	בית חנינה החדשה, ירושלים 97300	054-7270424		סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160

המתכנן						
שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.	כתובת:	מס' טלפון:	דאר אלקטרוני:	חתימה:
כהן	אירינה	27098797	נוף הרים 20 ירושלים 96190	02-6438073	sharav@netvision.net.il מס' רשיון: 22710 תוקף: 17/02/2007	אירינה כהן נוף הרים 20 ירושלים 96190 רשיון מס' 22710 תוקף: 17/02/2007

ועדה מקומית (כ"ט-י)
 אישור תכנית מס' 11120
 הועדה המקומית החליטה לאשר את החכירה
 בישיבת מס' 13/06 כיום 19.6.06
 יו"ר הועדה
 חנינה העיד