

1009537

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

תכנית מספר 10252

שינוי לתכנית מס' 3000 ב'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10252 שינוי לתכנית 3000 ב'.

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

1.3. שטח התכנית: 2.99 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינא, חוד אל טאבל

1.4.2. גוש: 30607, חלק מחלקה: 80.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221200 לבין 221100

רוחב: בין 638770 לבין 638720

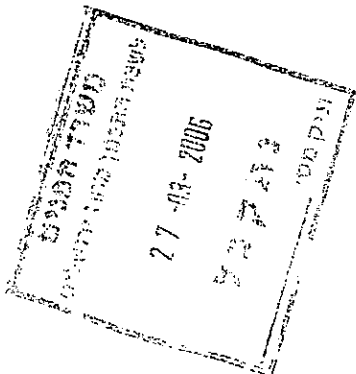
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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



### 2.1.3 נספחים :

#### 2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תנועה וחנייה .

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

#### 2.2 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 ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.3 מסמכי רקע נלווים :

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

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : הסדרת הקרקע לתכנון מגרש לשלושה בנייני מגורים.

3.2 שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.

3.3 שינוי יעוד משטח לדרך לאזור מגורים מיוחד.

3.4 קביעת בינוי עבור 3 בנייני מגורים.

3.5 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2664 מ"ר, מהם 2316 מ"ר שטחים עיקריים ו- 348 מ"ר שטחי שרות.

3.6 קביעת קווי בניין מירביים.

3.7 קביעת מס' יחידות הדיור ל 16 .

3.8 קביעת מספר הקומות המירבי ל 5 קומות הכול מעל מפלס ה-0.00 .

3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

3.12. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 6671 ותכנית 3000 ב'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה (מס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)							תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המגורש) מעל		מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	שטח בניה עקריים	שטחי שירות**	מס' קומות	מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
880	5	115	765	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחי שירות**	5	5	1				
967	3	126	841	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחי שירות**	3	6	2	2.316		אזור מגורים מיוחד	
817	5	107	710	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחי שירות**	5	5	3				
2664		348	2316	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	שטחי שירות**		16					

\*\* שטחי שדות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

הערות לסבלת:

שטחי הבניה המפורטים בסבלת שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992 .

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, 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 ואו מאושרת.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה בכול בניין תבוצע בהינף אחד.

5.5 גמישות:

- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת מקלט תת קרקעי מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקנות הג"א לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת המרתף כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.6 סטיה ניכרת

- 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.

## 6 חניה

החניה תהיה עילית 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 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

## 7.2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

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

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

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

7.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 וכיובי 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.

## 8. הפקעה:

8.1 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.

## 9. רישום וחלוקה

9.1 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.

או לחלופין:

תוגש תכנית חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה, לאישור הועדה המקומית. לאחר אישורה של תכנית החלוקה תוגש ע"י מגישי התכנית תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

9.2 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.

#### **10. 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.

#### **11. 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:

בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עבד אלעזיז אבו זהרייה	עטא אסמאעיל	081023905	בית חנינא	02-5833487	עטא אבו זהרייה

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עבד אלעזיז אבו זהרייה	עטא אסמאעיל	081023905	בית חנינא	02-5833487	עטא אבו זהרייה

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

רונאל אדריסקליים  
 הרכבת 53 ים  
 93502  
 02-6738570 פקס

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10252  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10106 ביום 14.9.06  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 10252  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בתאריך: 29.9.06 ביום 10.10.06  
 יו"ר הועדה