

1009660

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס' 11026  
שינוי לתכניות מס' במ/3457 א'

1- שם התכנית ומיקומה:

- 1.1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11026 שינוי לתכניות מספר במ/3457 א'
- 1.1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.1.3 שטח התכנית: 0.998 (בדונמים)
- 1.1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: אלאשקריה- שכונת בית חנינא-ירושלים  
רח' עבדאלחמיד שומן- ממערב לדרך ראמללה
- 1.4.2 גוש 30615-  
חלקה 56-  
קרקע בהליכי הסדר (לוח זכויות)
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 221-320 לבין 221-355  
רוחב: בין 637-365 לבין 637-410  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2- מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

### 2.1.3 נספחים:

א-תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100  
תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלטי קרקע וכדומה.  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

### 2.1.4 מסמכים נלווים:

א-תכנית חישוב שטחים.

ב- תמונות.

ג-דברי הסבר.

### 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.

## 3- מטרות התכנית:

### 3.1 מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

### 3.2 קביעת הבינויים הבאים בבנין (א).

3.2.1 תוספת לקומה א מעל קומת הקרקע לשם הרחבת שתי יח"ד

המאושרות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.2.2 תוספת 2 קומות עליונות מעל קומה א לשם יצירת 4 יח"ד

חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.3. קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 1422 מ"ר, מתוכם 1269

שטחים עיקריים ו- 153 שטחי שרות.

3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5. הגדלת מס קומות מירבי משלוש קומות לארבע קומות.

3.6. הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-10 יח"ד.

3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, ומדרגות להריסה.

3.10- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

#### 4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס'במ/ 3457א' (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכניות. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית זו 11026.

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																		
מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות מ"ר		שטחי בנייה עקריים מ"ר		מס' בנייה		מס' יחיד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד המגרש							
		מאושר לפי חוק תכנית	מאושר לפי חוק תכנית	מאושר לפי חוק תכנית	מאושר לפי חוק תכנית	מס' בנייה	מס' בנייה (אחוז משטח מגרש)											
4	1294	569	725	61	30	31	1233	539	694	מס' שטחים / קומות / מעל למפלס 0.00	0	0	11.7%	44.388	10	0.925	56	זרז מגורים תיחד
	1422	605	817	153	30	123	1269*	575	694	שטחים / קומות / למפלס מתחת 0.0	0	0	0.0					

מערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומדוברים בהתאם לתקנות מתכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) המתנ"ב 1992 .  
 \* מתוד השטח של 1269 מ"ר יש 36 מ"ר שטח מסחר .  
 (4)

## 5.2-אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלטיל.

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.

2- קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3- מסי יח"ד המירבי בשטח יהיה 10 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4-חזית מסחרית:

א-החזית צפופנית של המגרש תותר שימוש למסחר בהיקף 36 מ"ר.

ב-לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

5.4-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .  
א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול , הם שטחים של דרכים  
ציבוריות קיימות או מאושרות.

5.5-הוראות נוספות :

1- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית . תנאי למתן היתר  
בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי .  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת  
החשמל ובאישור רשויות התכנון .

2- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה  
נוספת כל שהיא .

3- קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק  
אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

6-סטיה נכרת:

א-מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו  
תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה  
(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
ב-קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים,  
צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה  
ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת  
מתכנית), התשס"ב-2002.

7-חניה:

א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .

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

ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד.

8-מבנה, גדרות, ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות, והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים  
להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה  
המיועד להריסה .

## 9-עצים לעקירה/לשימור:

9.1-העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9.2-העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור או העתקה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

## 10- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 5.5 (הוראות נוספות), 6 (סטיה נכרת), 7 (חניה), 8 (מבנה, גדרות להריסה), 9 (עצים לעקירה/לשימור), לעיל, ובסעיפים 13 (עתיקות), 14 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות: ) להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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 הטרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם.

בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליש"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג-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 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 אשמל (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.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית.

#### 11-הפקעה:

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.

#### 12-רישום, איחוד וחלוקה:

- 12.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.
- 12.2-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.
- 12.3-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאת הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

#### 13-עתיקות:

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

#### 14.הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.



פרטים:

שמות בעל הקרקע:				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5853320	בית חנינא ת.ד 21460	080218738	עבד אלמגיד רשיד	אבו זהריה
	בית חנינא ת.ד 21460	208037649	עבד אלרחמן רשיד	אבו זהריה

מגיש התכנית:				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5853320	בית חנינא ת.ד 21460	080218738	עבד אלמגיד רשיד	אבו זהריה

עודאלה סמי  
מחבר מ.ר. 36310

				עורך התכנית:		
מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ד.	שם פרטי	שם משפחה
ותאריך 36310	Engnee rsamil@ bezeqin t.net	5824845	שועפט ת.ד. 25135	80804875	סמי	עודאללה

				חתימת האדריכל:		
מס.רשיון	טלפון	כתובת	ת.ד.	שם פרטי	שם משפחה	
ותאריך 106636	5822730	שועפט ת.ד. 25104	025805698	עלא	המאר	

תאריך: 25/5/2006

(10)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 11076  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 13105 ביום 26.7.05  
יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 11076  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 13107 ביום 28.1.07  
יו"ר הוועדה