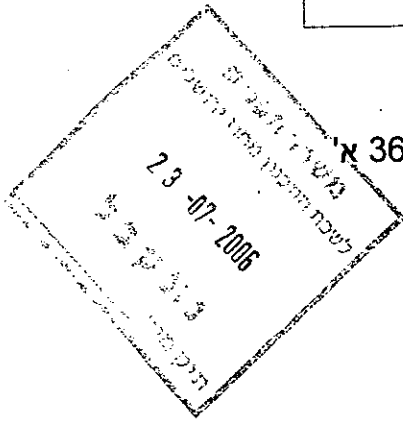


תכנית מספר: 9917

שינוי מספר לתכנית 3681 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9917, שינוי - לתכנית מספר 3681 תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ: 1:200

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

שטח התכנית במ"ר: 3279

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכל בית חנינא, שטח ממערב מסגד שומאן.

גוש: 30611

חלקה: 180

מגרש: 3 לפי תב"ע 3681 א

103 לפי תצ"ר 14/03

שטח בהליכי הסדר - לוח זכויות

קואורדינטות:				
221/150	לבין	221/270	בין	אורך:
637/520	לבין	637/560	בין	רוחב:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב- קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים חדשים בהתאם לנספח הבינוי.
- ג- קביעת מספר קומות מירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי.
- ד- שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ה- קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי.
- ו- קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל 5069 מ"ר מהם 3279 מ"ר שטחים עיקרים ו 1790 מ"ר שטחי שירות.
- ז- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח- קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3681 א'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3681 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. השימוש באזור זה הוא למגורים בהתאם לתכנית 3681 א'. ראה סעיף 10 .
 ב. שטחי הבנייה המרביים הם 4726 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
1640	1639	3279	0	0	0	1640	1639	3279	שטחים מעל מפלס 0.00
0	0	0	131	1659	1790	0	1659	1790	שטחים מתחת למפלס 0.00
1640	1639	3279	131	1659	1790	1640	3298	5069	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת מרתף/חניה.
 גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 ד. מס' יחידות הדיור המרבי בחלקה יהיא 22 יחידות דיור.
 ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. **תנאים למתן היתר בניה הינם:**

1. תאום עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע בדבר עבודות פיתוח בשטח,
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת גישה למגרש ואישור תכנון מפורט של חניון באגף תושי"ה שבעיריית ירושלים.
- ז. תאום עם מנהל תעופה האזרחית.
- ח. שלבי הביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- י. הנספח הינו מנחה למעט מס' יח"ד המירבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.

10. **דרכים**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

11. **חניה**

- החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח.
- א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 - ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח, הינו מנחה ויקבע לעת מתן היתר בנייה.

12 **הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:**

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.
הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד +811.00 מטר מעל פני הים.
תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

13 **מבנה וגדר להריסה**

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

14 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.

15 *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.

16 אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

17 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.

18 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19 תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
סלמה	עזיזה	103755	בית חנינה- י"ם	
סלמה	פרגי			
סלמה	יוסף			
סלמה	ווטפא			
סלמה	דאמה			
אסלאק	יוסף			

AC

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
גושה	אסמאעיל	080475940	בית חנינה- ירושלים	050-6434325

עפ"י ייפוי כוח מגברת עזיזה בת אחמד עבדאלהאדי סלמה

AC

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישוי
חג יחיא	אברהים	059916429	ירושלים - צאלאח אלדין 10	02-6260363	100379
				072-2126658	
				052-5813832	

אברהים חג יחיא

אדוואט

מ.ר. 100379

כתובת דואר: טייבה 40400 ת.ד. 5273.

Email: ibrahimh@012.net.il

26.06.2006

משרד הפנים
הפקדת תכנית מס'
התנודה המחוקקת והחליטה להפקיד את התכנית
בשיתוף מס' 10101 כיום 01.12.06
ימ"ד רגעה

משרד הפנים מחוז ירושלים
מחלקת תכנון ורישוי
מס' 367
01.12.06