

1009858

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10269

שינוי לתכניות מס' במ/3458 א', 3000 ב'



1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10269 שינוי לתכניות מספר במ/3458 א', 3000 ב'

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 2.345 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינה (כלת אלשארקה

(שטח ממערב לפסגת זאב וכביש מס' 1

1.4.2 גוש 30609

חלק מחלקה 36

1.4.3 קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222-050 לבין 222-090

רוחב: בין 637-730 לבין 637-870

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:500 (להלן: "התשריט")

2.3 נספחים:

2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:200

התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד המירבי גובה ומספר הקומות קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.

2.4 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.

2.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר

ב. תמונות מכל החזיתות

ג. טופס לבדיקה עצמית

ד. הצהרת מתכנן

3. מטרות התכנית :

3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לבניין מגורים חדש.

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5, מאיזור נוף פתוח ל איזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.

3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2446.85 מ"ר, מהם 1661.55 שטחים עיקריים ו- 785.30 שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 תוספת של 5 יחידות דיור .

3.7 קביעת מסי יחידות הדיור ל 8 בחלקה.

3.8 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 מעל קומת הניה .

3.9 קביעת שימושים עבור מגורים.

3.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.11 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.12 קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/3458 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10269 ז.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול חום לסירוגין 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. תותר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 8 יחידות דיור.
2. שטחי הבניה המירביים הם 2446.85 מ"ר כמפורט בטבלה.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
4. תנאי למתן היתיר בניה יהיה תאום המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
5. תאום עם מנהל תעופה האזרחית.

5.3 שטח נוף פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא אזור נוף פתוח. השימושים המותרים באזור זה הם ייעור, חורשה, גינון וחקלאות. אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

5.4 שטח מעבר ציבורי

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק וקווים אלכסוניים הוא מעבר ציבורי הכולכי רגל ותתאפשר בו חצית אחת עבור כניסה לחניה של הבנין.

5.5 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.6 גמישות:

- יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח בינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.7 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.
- 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.

6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין להריסה

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

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (גמישות), 5.7 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין להריסה) שלעיל, ובסעיף 9 (עתיקות), 10 (הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 הגשת חו"ד אקוסטית בתאום מח' איכות הסביבה שבעיריית ירושלים וזאת

בגין קירבה לתוואי כביש מס' 1 צפון.

8.2 הסדרת גישה מוטורית למגרש בתאום אגף תושי"ה שבעיריית ירושלים.

8.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית

או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.4 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 בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.5 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.

- 1- התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות - ח'עדסה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ.1390 מיום ה 31/8/1967).
- 2- יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- 3- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות, יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
- 4- במקרה ויתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימרון באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם, בתנאים שייקבעו.
- 5- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

10 הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות:

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

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, וחלוקה

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע 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 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון
עבדאט	כמאל	028284628	גבאל אלמוכאבר ירושלים	0505339675
יעקוב	דרויש			
אחמד	דרויש			
מוחמד	שומאן			
מחמוד	שומאן	08060507		
יאסין	שומאן	96880570		
מנצור	שומאן	080328362		
אחמד	שומאן	080163082		
אברהים	שומאן	580206	דרכון ונצואלה	
עיסא	שומאן			
מוחמד	שומאן	873051	דרכון ירדני	
עזיזה	שומאן			
צבחה	דרויש			
פאטמה	דרויש			
מוחמד	אסלים	80759004		
אחמד	אסלים			

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון
עבדאט	כמאל	028284628	גבאל אלמוכאבר ירושלים	0505339675

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	טלפון	מס. רשיון
חגי יחיא	אברהים	059916429	טייבה 40450 תד. 5273	02-6260363 052- 5813832	100379

אברהים חגי יחיא

מ. ר. 100379

תאריך: 07.10.2007