

109962

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

תכנית מס' 9288

שינוי לתכניות במ/ 3458א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9288 שינוי לתכניות מספר במ/ 3458א
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0,783 (בדונמים)
- 1.4 מיקום התכנית: בית חניה
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חניה (נוסיבה)
כ 200 מטר מערב לדרך רמאללה - בית חניה.

1.4.2 גוש 30607

חלקות (בשלמות) 113 חלקי חלקות _____

(הקרקע רשומה בלוח זכיות.)

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221600 לבין 221650

רוחב: בין 638575 לבין 638625

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8_ 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

הכוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ופיתוח השטח.

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: הוספת 2 קומות מעל בניין קיים לצורך תוספת 4 יח"ד.

3.2 שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד

3.3 קביעת בינוי עבור בנין ארבע קומות מעל קומת חניה, מהם שתי קומות מאושרות מעל קומת חניה ושתי קומות מוצעות, לשם תוספת 4 יח"ד.

3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1398 מ"ר, מהם 1160 שטחים עיקריים ו- 238 שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 תוספת של 4 יחידות דיור.

3.7. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 קומות מעל קומות חניה עילית.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב 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-תותר 4 קומות מעל קומת חנייה.

2- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

1- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3- 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 עלית (חלקה בקומת חניה עלית) הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מקום החניות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בנייה.

7- בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר/ הבניין/ים) המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 עצים לעקירה/ שימור

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

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9- תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע) 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 8 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל ובסעיפים 10 (עתיקות), 11 (בטיחות טיסה), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

9.2- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

9.3- תאום עם חברת החשמל.

9.4 תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:

א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.

ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן

העבודת ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

9.5 תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מינהל התעופה האזרחי.

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

9.7 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, 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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.8 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.

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 הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

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

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
פתאלה	גוני	08012486	ירושלים בית חנינה	6563215-02
קריטס	מוריס	08006580	ירושלים בית חנינה	2293385-02
שביטה	ניקולה	08029258	ירושלים בית חנינה	5853294-02
שביטה	סאלוא	08067800	ירושלים בית חנינה	5833688-02

ET Pottel
ET
ET
Salwa

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
פתאלה	גוני	08012486	ירושלים בית חנינה	6563215-02
קריטס	מוריס	08006580	ירושלים בית חנינה	2293385-02
שביטה	ניקולה	08029258	ירושלים בית חנינה	5853294-02
שביטה	סאלוא	08067800	ירושלים בית חנינה	5833688-02

ET Pottel
ET
ET
Salwa

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון	מ.ס. רשיון
טויל	בשיר	02737560	טייבה המשולש 40400 ת.ד. 5394	052-4797324	1055 56

אדריכל ומחודס
~~סדרל נשיא~~
0524797324
מ,ר 105556

תאריך: 31-7-06

9288
9904
19107