

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

תכנית מס' 11120

שינוי לתכניות מס' במ/3457א'



1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11120 שינוי לתכניות מספר במ/3457א'
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 1.100 (בדונמים) שטח חלקה מס' 94 = 0.775 שטח חלקה ללא מס' (מטרוקה) = 0.325
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: בית חנינה תל-אלפול
 - 1.4.2 גוש 30614
 - 1.4.3 חלקה: 94
 - 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 222/090 לבין 222/050
 - רוחב: בין 636/933 לבין 636/910
- 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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.3 נספחים:
 - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
 - 2.3.2 התכנית כוללת:
 - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה 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. הצהרת מתכנן.
- ג. טופס בדיקה עצמית.
- ד. מסמכי הוכחת בעלות.
- ה. תצ"א/ תמונות מכל החזיתות

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הקמת בניין חדש למגורים.
- 3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1195.25 מ"ר, מהם 774.20 שטחים עיקריים ו- 421.05 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 3 יחידות דיור.
- 3.7 קביעת מסי יחידות הדיור ל 6 יחידת דיור בחלקה.
- 3.8 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 מעל קומת חניה
- 3.9 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.11 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות, מבנים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457א' (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 11120 זו במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5 יעודי קרקע : טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת: 5.1

יעוד	מ"ס מגרש	שטח מגרש ברום	מ"ס קומות			שטח עיקריים	חלקי שדות		סה"כ (מ"ר)	תכנית בניה (אחוז משטח המגרש)	מירבית
			מ"ס קומות	מ"ס קומות	מ"ס קומות		אחר	סה"כ			
קרקע	מ"ס 94	מגרש ברום	מ"ס 1	מ"ס 3	מ"ס 6	מ"ס 386	מ"ס 21	מ"ס 62	421	39	43
			מ"ס 00	מ"ס 00	מ"ס 00	מ"ס 388	מ"ס 62	מ"ס 21	מ"ס 62	338	
אזור מוריס	מ"ס 94	0.775				774			1195		
מערב ציבורי		0.325									
		1.100									

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתיריים)-התשנ"ב-1992

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:

- א. הסדרת גישה למגרש ותכנון מפורט של פתרון חניה בתאום ואישור אגף תושי"ה שבעריית ירושלים.
- ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שטח מעבר ציבורי להולכי רגל

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק וקווים אלכסוניים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

- 5.3.1 תתאפשר בו מעבר לרכב לטובת חלקה 94 ביתרת שטח מעבר הציבורי לא תותר גישה לרכב אלא להולכי רגל בלבד.
- 5.3.2 בעת הוצאת התיר בניה, יש לתאם עם אגף תושי"ה את האמצעים להבטיח כי במעבר הציבורי לא תותר גישה לרכב אלא להולכי רגל בלבד.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5 סטיה ניכרת

- 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.
- 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.
- 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

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית/ מקורה הכל כמצויין בנספח מסי 1 .
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
למעט במקרים בהם יש החלטת ועדה מנומקת לסטות מהתקן התקף
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1., הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה

7 גדר, מדרגות, מבנים להריסה

הגדר, המדרגות והמבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (מעבר ציבורי להולכי רגל) 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר, מדרגות, מבנים להריסה) שלעיל, ובסעיף 9 (עתיקות), 10 (הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתר בניה הם:

8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס

הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2 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 בנייני ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות 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.

8.3 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 סולריים), 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.

9 עתיקות:

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

10 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.

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

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

חתימות:

בעלי הקרקע

<u>מס. טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס. זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
02-6284928	ת.ד. 54374 ירושלים	080053069	אוסמה	צלאח
			ניקולא	אלדדם
			חנא	חלף
			ע. אללא	תאיה
שאר יורשי חנא סמעאן חלף:				
			לילא	חלף
			עבלה	חלף
			עיסא	חלף
			קרים	חלף
			טארק	חלף

מגיש התכנית

<u>מס. טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס. זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
-02-6284928	ת.ד. 54374	080053069	אוסמה	צאלאח
050-394547	ירושלים			

עורך התכנית

<u>מס. רשיו</u>	<u>טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס. זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
100379	02-6260363. 0525813832	ירושלים צאלאח אלדין 10	059916429	אברהים	חגי יחיא

כתובת דואר: טייבה 40450 ת.ד. 5273.

Email: ibrahimh@012.net.il

תאריך: 20.05.2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1120
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה ממו' 106 ביום 6.5.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ג'ר