

1010316

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

תכנית מס' 7080

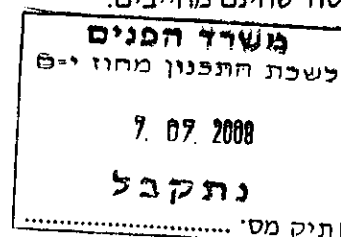
שינוי לתכניות מס' במ/3457 א'

1 שם התכנית ותחולתה:

- 3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 7080 שינוי לתכניות מספר במ/3457 א'
- 3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 3.1 שטח התכנית: 1.045 (בדונמים) .
- 3.1 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: בית חנינה –אלאשקאריה ממערב למסגד שומן
- 1.4.2 גוש: 30615
- 1.4.3 חלקה: 139
- 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
רוחב: בין 636-975 לבין 637-025
אורך: בין 221-300 לבין 221-350
גוש בהליכי הסדר (לוח זכויות).
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית:

- 2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.3 נספחים:
- 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"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. תמונות מכל החזיתות

3 מטרות התכנית :

3.1 מהות התכנית: תוספת קומה בבניין קיים ותוספת בניה להרחבת דיור ושינוי שימוש קומת המרתף למגורים .

3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 1 מיוחד. ל איזור מגורים 2 מיוחד.

3.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1445.40 מ"ר, מהם 1302.80 מ"ר שטחים עיקריים ו- 142.60 מ"ר שטחי שרות.

3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5 תוספת של 4 יחידות דיור .

3.6 הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5 קומות .

3.7 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, להריסה.

4 יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457 א' (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 7080 זו.

5 יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע הזכויות בניה מסכמת:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	תכנית בניה מירבית מעל למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יחיד	מס' קומות מרבית	מס' קומות מותרות	מס' קומות מרבית	מס' קומות מעל למפלס 00	שטח חלקה ברום	מס' חלקה	אזור								
		חלקי שירות			שימושים		עיקריים		הניה		שטחים																
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר							
38	38	588.00	858.00	32.00	111.00	-----	-----	-----	-----	556.00	747.00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	9	0	5	0.877	139	אזור מגורים מיוחד
		588.00	858.00	32.00	111.00	-----	-----	-----	-----	556.00	747.00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----				0.168		
		588.00	858.00	32.00	111.00	-----	-----	-----	-----	556.00	747.00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----				1.045		
		מ"ר	1446.00	143.00	-----	-----	-----	-----	-----	1303.00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----						דרך

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 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. הסדרת גישה למגרש ותכנון מפורט של פתרון חנייה

בתאום ואישור אגף תושי"ה שבעריית ירושלים .

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה

חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 דרכים

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

ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

7 חניה

החניה תהיה על קרקעית בתוך שטח המגרש כמצויין בנספח מס' 1.

5.5 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. למעט במקרים בהם יש החלטת ועדה מנומקת לסטות מהתקן התקף.

5.6 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1. הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

8 מבנה, גדר, להריסה

המבנה והגדר/ המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (דרכים), 7 (חניה)

8 (בנין, גדר, להריסה) שלעיל וסעיפים 12(מגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות), 13(עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

9.2 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 בניני ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות 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.

9.3 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 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 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.

11. 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 והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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 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.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
מחפוז	שפיק	080708019	בית חנינה- ירושלים	02-6560448
מחפוז	אסעד	08070405	בית חנינה- ירושלים	02-6560448

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
מחפוז	שפיק	080708019	בית חנינה- ירושלים	02-6560448
מחפוז	אסעד	08070405	בית חנינה- ירושלים	02-6560448

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישוי
טחאן	אמנד	022343621	ירושלים ת.ד 51360	052 3874238	85458
חג יחיא	אברהים	059916429	ירושלים - צאלאח אלדין 10	02-6260363 052-5813832	100379

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7080
 הועדה המהוויית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6-08 ביום 6-4-08
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

Email: ibrahimh@012.net.il

תאריך: 06.05.2008

אברהים חג יחיא
 אדו"ר
 מ.ר. 100379