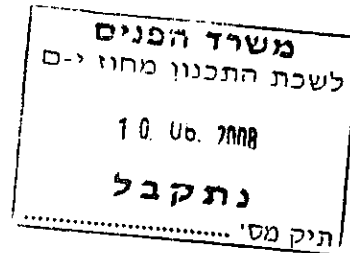


1010338



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11782

שינוי לתכניות מס' במ/3458 א', 7466 א'

1 שם התכנית ותחולתה:

- 3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11782 שינוי לתכניות מספר במ/3458 א', 7466 א'.
- 3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 3.1 שטח התכנית: 0.748 (בדונמים)
- 3.1 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: בית חנינה – אלעקבה

1.4.2 גוש: 30607

1.4.3 חלקה: 21

1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

רוחב: בין 638-407 לבין 638-375

אורך: בין 221-694 לבין 221-658

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
ג. טופס הצהרת מתכנן.

3 מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית: הקמת בניין חדש למגורים.
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנספח הבנוי.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1465 מ"ר, מהם 950 שטחים עיקריים ו- 515 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 2 יחידות דיור.
- 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 עצים לעקירה ועיצים לשימור.

4 יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3458, א'7466 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11782 זו.

5 יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע חקויות בניה מסכמת:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	תכנית בניה מירבית מעל למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יחיד	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית מעל מפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור מנורים מיוחד					
		סכ"מ (מ"ר)	חלקי שירות			שימושים עיקריים	מס' יחיד	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית מעל מפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור מנורים מיוחד												
מנוע	מאושר		מנוע	מאושר	מנוע								מאושר	מנוע	מאושר	מנוע	מאושר	מנוע	מאושר					
54	45	563	517	92	38	92	38	471	479	שטחים מעל למפלס 00	6	1	4	0.638	21	אזור מנורים מיוחד								
																	385	385	385	471	479	שטחים מותרת למפלס 00	0.110	דרד
1464	515	950	סה"כ מאושר + מנוע																					

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת וקווים לסירוגין שחורים 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
 2. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח הבנוי.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מסי 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 דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

7 חניה

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

8. עצים לעקירה/ לשימור :

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), 7 (חניה), שלעיל, ובסעיף 12 (עתיקות), 13 (הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתר 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 בניין 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 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 וכיו"ב 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 והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12 עתיקות:

- 12.1 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.
- 12.2 "על פי חוק העתיקות, תשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות."

13 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות .
- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית .

חתימות:

בעל הקרקע				
<u>מס' טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
050-3111612	בית חנינה – ירושלים ת.ד : 14260	066183302	אנס	אבו עומר

א. א. א. א.

מגיש התכנית				
<u>מס' טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
050-3111612	בית חנינה – ירושלים ת.ד : 14260	066183302	אנס	אבו עומר

א. א. א. א.

עורך התכנית					
<u>מס' רישוי</u>	<u>מס' טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>מס' זיהוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>
100379	02-6260363 072-2126658 052-5813832	ירושלים – צאלאח אלדין 10 ת.ד. 20911	059916429	אברהים	חג יחיא

~~אברהים חג יחיא
מ.ת.
100379~~

Email: ibrahimh@012.net.il

תאריך: 07.05.2008

א. א. א. א.
7 666