

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11705
שינוי לתכניות מס' במ/ 3458 א

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11705 שינוי לתכניות מספר במ/ 3458 א'.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.848 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ירושלים-שכונת בית חנינא

מזרח מדרך ראמלה

1.4.2. גוש -30605

1.4.3. חלקה -105

קרקע בהליכי הסדר (לוח זכויות)

1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221-395 לבין 221-430

רוחב: בין 638-990 לבין 639-030

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1-מסמכי התכנית:

2.1.1- 7 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 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר

קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב-תכנית חישוב שטחים.

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-תכנית חישוב שטחים.

ב-דברי הסבר.

ג-תמונות.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.2 - קביעת בינוי ותוספת שטחי שירות בקומת המרתף לשם הרחבת שטחי

שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

3.2 - קביעת בינוי ותוספת שתי קומות (ב,ג) מעל קומה א לשם יצירת שתי

יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.

3.3- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 1010 מ"ר, מהם 701 שטחים

עיקריים ו- 309 שטחי שרות.

3.4- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-4 יח"ד.

3.6- הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות.

3.7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' במ/3458א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11705.

5. יעודי קרקע:

5.1.5 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס קומות מירבי		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												שטח המגרש ברוטו	מס' מגרש	יעוד המגרש
		סה"כ (מ"ר)			מ"ר שטחי שירות			מ"ר שטחים עיקריים			מס' שימוש	מס' חטיב	מס' חטיב			
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3458/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3458/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3458/א	סה"כ	מוצע				מאושר בתכנית מס' 3458/א	מפלס מתחת 0	מפלס מעל 0
4	2	2	835	423	412	134	67	67	701	356	345	24.27	30.65	4	105	אזור מגורים 2
			175	68	107	175	68	107	0	0	0					
			1010	491	519	309	135	174	701	356	345					

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

5.2-אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 .

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2-זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3- הוראות בנייה ופיתוח.

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

2-קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3-מס'יח"ד המירבי בשטח יהיה 4 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית

ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3-שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

5.4-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .
(א)השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

5.5-הוראות נוספות :

1-לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

2- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

3- קולטי שמש על הגג :

א-בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

ב-הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

6-גמישות:

יותר שינוי של עד (0.50m) מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

7-סטיה נכרת:

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

ב-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.

8-חניה:

- א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .
ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.
ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד.
ד-על מגיש הבקשה להיתר להסדיר גישה מוטורית למגרש בתאום אגף תושי"ה שבעירית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.

9- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים 2), 5.4 (דרכים), 6 (גמישות), 7 סטיה נכרת, 8 (חניה), 12 (עתיקות), 13 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:) להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 1- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.**
- 2- 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 בינוי 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 שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.**
- 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. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית. וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ד-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 לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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, איחוד וחלוקה:

- 11.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט 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.

12-עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. 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 בניה בגין שדה תעופה עטרות:

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

14-החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 34/ב'1.4:

יותר לפחות 45% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון "תצץ, חלוקים, וכדי).

פרטים:

בעלי הקרקע ומגיש התכנית :				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
רוק מחמד	גמאל	028187243	ת.ד 55054	02-6284251

Sign

עורך התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עוודאללה	סמי	80804875	שועפט ת.ד 25135	5824845	Engineersamil @bezeqint.il	36310

עוודאללה סמי
מכתב מ.ר. 36310

חתימת האדריכל:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עליאן	באסם	056254667	שועפט ת.ד 25135	0522-632981	bma@netvis ion.net.il	74547

עליאן באסם
אדריכל
מ.ר. 74547

תאריך: 20/12/2008

(7)

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 111
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית
111 / 111
יורד חמד
מינהל תכנון