

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11544

שינוי לתכניות מס' בח' / 3458 א ולתכנית 3000ב

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1-שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11544 שינוי לתכניות מספר בח' / 3458 א', ולתכנית 3000ב.
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 1.661 (בדונמים)
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. ירושלים-שכונת בית חנינא-רח' כליל אסכאכני מזרח מדרך ראמללה
 - 1.4.2. גוש -30609
 - 1.4.3. חלקות -105,107
 - 1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 190-222 לבין 235-222
 - רוחב: בין 520-637 לבין 575-637
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1-מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 -10 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 (נספח מס' 2).

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 בינהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.2- קביעת הבינויים הבאים בבנין (א) במגרש מס' (1).

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

שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

3.2.2 - קביעת בינוי ותוספת בניה לקומה א בבנין (א) לשם הרחבת יח"ד

ויצירת יח"ד אחד חדשה בהתאם לנספח הבינוי.

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

4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.

3.3- קביעת הבינויים הבאים בבנין (ב) במגרש מס' (2).

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

שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

3.3.2 - קביעת בינוי ותוספת בניה לקומה א בבנין (ב) לשם הרחבת יח"ד

ויצירת יח"ד אחד חדשה בהתאם לנספח הבינוי.

3.3.3* - קביעת בינוי ותוספת שתי קומות ב, ג מעל קומה א בבנין (ב) לשם יצירת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי .

3.4 - קביעת שטחי בניה המירבי למגרש מס' (1) בהיקף של 1217 מ"ר,

מהם 884 שטחים עיקריים ו- 333 שטחי שרות. וקביעת שטחי בניה

המירבי למגרש מס' (2) בהיקף של 1160 מ"ר, מהם 856 שטחים

עיקריים ו- 304 שטחי שרות.

3.6 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7 - הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-16 יח"ד.

3.8 - הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות מעל קומת

מרתף.

3.9 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11 - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' במ/3458 א'. במקרה של סתירה בין

ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11544 .

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												תכנית בניה		שימוש		מס' י"ד		שטח מגרש כדונם		מס' מגרש		יעוד מגרש	
מס קומות מירבית		סה"כ (מ"ר)				שטחי שרות מ"ר				שטחים עיקריים מ"ר				מכל לתפיל למפלים		מחזור למפלים							
סה"כ	מצע	מאושר בתכנית מס' א3458	סה"כ	מצע	מאושר בתכנית מס' א3458	סה"כ	מצע	מאושר בתכנית מס' א3458	סה"כ	מצע	מאושר בתכנית מס' א3458	סה"כ	מצע	מאושר בתכנית מס' א3458	מחזור	מכל לתפיל למפלים	מס' י"ד	מס' מגרש	מס' מגרש	יעוד מגרש			
4	2	2	956	645	311	100	50	50	856	595	261				39.02	46.37	8	0.522	2	אזור מגורים מיוחד			
			204	75	129	204	75	129	0	0	0												
			1160	720	440	304	125	179	856	595	261												

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
 (5)

5.2-אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס'במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

5.2.1- תותר תוספת שטחי שירות בקומת המרתף להבנין (א) במגרש מס' (1) לשם הרחבת שטחי שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.2-תותר תוספת בניה לקומה א בבנין (א) במגרש מס' (1) בהתאם לנספח הבינוי לשם הרחבת יח"ד ויצירת יח"ד אחד חדשה והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.3-תותר תוספת שתי קומות ב, ג מעל קומה א בבנין (א) במגרש מס' (1) בהתאם לנספח הבינוי לשם יצירת 4 יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.3- תותר תוספת שטחי שירות בקומת המרתף להבנין (ב) במגרש מס' (2) לשם הרחבת שטחי שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.4-תותר תוספת בניה לקומה א בבנין (ב) במגרש מס' (2) בהתאם לנספח הבינוי לשם הרחבת יח"ד ויצירת יח"ד אחד חדשה והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.5- תותר תוספת שתי קומות ב, ג מעל קומה א לבנין (ב) במגרש מס' (2) בהתאם לנספח הבינוי לשם יצירת 4 יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

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

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

5.2.8- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 16 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.2.9-הוראות בינוי ופיתוח:

- 1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנינים בסביבה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 - 2-שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד **כל בנין בנפרד** ולא תותר בניה בשלבים.
 - 3-ביצוע הדרך: ביצוע הדרך תהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה .
 - 4- 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 .
 - 5- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
 - 6- 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 .

5.3-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .

א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול , הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

6-גמישות:

יותר שינוי של עד (0.50מ) 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.

9- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2(אזור מגורים מיוחד), 5.3(דרכים), 6(גמישות), 7, סטיה נכרת, 8(חניה) לעיל, ובסעיפים 12(עתיקות), 13(הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:)להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ב-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.

ג-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

ביוזם 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.

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 לפי פרק ג לחוק.

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 בנייה ראשון בשטח.

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. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

14-החזרת מי נגר ע"פ 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, וכד').

פרטים:

בעלי הקרקע ומגיש התכנית :				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
גאבר	עאדיה שחאדה	035093616	בית חנינא ת.ד. 25135	0522214163

Handwritten signature

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

**עוודאלה סמי
מתכנן מ.ר. 36310**

חתימת האדריכל:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
מסודה	חוסין	081031692	שועפט ת.ד. 25104	0544287284		114241

**אדריכל
חוסין מסודה
מ.ר. 114241**

תאריך: 20/12/2008

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחייבת תחליטה לאשר את התכנית
 ביום _____
 מינהל תכנון
 הי"ח הועדה