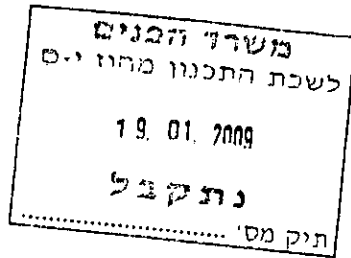


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9025

שינוי לתכניות מס' במ/3457 א', 33000ב

1 שם התכנית ותחולתה:



- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9025 שינוי לתכניות מספר במ/3457 א', 33000ב
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.773 (בדונמים)
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: בית תנינה - חי עדסה ממערב לכביש מס' 1 (דרך האלוף עוזי נרקיס), ודרום לדרך חיזמה.
 - 1.4.2 גוש: 30614
 - 1.4.3 חלקה: 5
 - 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222-395 לבין 222-430
רוחב: בין 637-110 לבין 637-085
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 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 שטחי בנייה מירבים, מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, 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: קביעת בינוי לבניין מגורים חדש.
- 3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד ומשטח נוף פתוח, ל איזור מגורים 2.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 760 מ"ר, מהם 499 מ"ר שטחים עיקריים ו- 261 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת מסי קומות מירבי ל- 3 קומות מעל קומת חניה.
- 3.7 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457 א', 3000ב (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9025 זו.

5 יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע וחכונות בניה מסכמות:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מעל למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	מס' קומות מירבית	מס' קומות מתחת למפלס 00	מס' קומות מירבית מעל מפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור	
		סכ"ה (מ"ר)			חלקי שירות			חניה		שימושים									עיקרים
מותרת למפלס 00	מותרת למפלס 00	מוצע	מאושר	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457	מותרת לפי במ' 3457
28	28	493	65	54	5	54	5	54	5	54	5	439	60	439	60	0.773	5	אזור מגורים 2	
		202						202											
		695	65	256	5	54	5	202				439	60	439	60				
			760	261								499							

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

5.2 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 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הסדרת גישה למגרש ותכנון מפורט של פתרון חנייה בתאום ואישור אגף תושייה שבעריית ירושלים ובתנאי כי לא תותר גישה מדרך הראשית (כביש מס' 1) ממזרח.
 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 3. קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא אזור נוף פתוח .

- 5.3.1 השימושים המותרים באזור נוף פתוח הם .
- א- ייעור וחורשות.
 - ב- חקלאות, בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות.
 - ג- תותר גישה מאיזור זה לחניה תת קרקעית בכפוף לסעיף 5.2.3 (1) לעיל .
 - ד- אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
- 5.3.2 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.3.3 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.

5.4 דרכים

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

6 חניה

החניה תהיה מקורה כמצויין בנספח מס' 1.

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

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

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3.2 (שלבי ביצוע), 5.3.3 (סטיה ניכרת), 6 (חניה)

שלעיל וסעיפים 10 (מגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות), 11 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

7.2 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 בינוי 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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.3 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.

8 הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

9. רישום, וחלוקה

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט .
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה שנקבעו בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה.

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 עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – ח' עדסה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כד"ר (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה' 31/8/67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רישות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום .
- ד. אישור רישות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

12 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34/ב' / 4 :

יותרו לפחות 25% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	כתובת	מס' טלפון
הימוני	עמראן	80120033	העיר העתיקה- ירושלים ת.ד 21503	02-5851495

✓ מיראל

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	כתובת	מס' טלפון
הימוני	עמראן	80120033	העיר העתיקה- ירושלים ת.ד 21503	02-5851495

✓ מיראל

עורך התכנית					
מ.ר.	מס' טלפון	כתובת	מס' זיהוי	שם פרטי	שם משפחה
	02-6568931 פקס: 02-6561883	בית חנינה ירושלים	080010218	אברהים	יונאן
100379	02-6260363 072-2126658	צלאת אדין 10 ירושלים	059916429	אברהים	חג יחיא

~~אברהים חג יחיא
אוריכל
מ.ר. 100379~~

תאריך: 12.01.2009

כתובת דואר: ת.ד. 14175 י"ם 91141

Email: younan@catd.net

