

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11610
שינוי לתכניות מס' במ/3457 א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11610 שינוי לתכניות מספר במ/3457.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1,635 דונם

1.4 מיקום התכנית:

- 1.4.1 ירושלים, שכונה: בית חנינא,
- 1.4.2 גוש 30614, חלקה 229.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 221875 לבין 221825
 רוחב: בין 637150 לבין 637100
 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 בקני"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : קביעת בינוי לתוספת בניה לבניין קיים לשם תוספת 6 יח"ד חדשות .
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת 3 קומות עליונות לבניין מס'2 הקיים בשטח , לשם תוספת 6 יח"ד חדשות בשטח החלקה , הכל בהתאם לנספח הבינוי .
- 3.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2285 מ"ר , מהם 1899 שטחים עיקריים ו- 386 שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .
- 3.6 הגדלת מספר הקומות בשטח .
- 3.7 תוספת של 6 יחידות דיור.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- 3.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.10 קביעת הוראות בגין גדר להריסה .
- 3.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457 א (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 11610 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.2 **איזור מגורים מיוחד** : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3457א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל .

5.2.3 תותר תוספת 3 קומות חדשות לבניין מס'2 הקיים בשטח (במפלסים +9.51 ו +12.63 ו +15.75), לשם תוספת 6 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח מס'1 ובהתאם לקיים בשטח.

5.2.4 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש בצבע אדום.

5.2.5 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס'1 יהיה 1 יחידת דיור ובבניין מס'2 יהיה 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

5.2.6 גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס'1.

5.2.7 הוראות בינוי ופיתוח :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.2.8 שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד או בשלבים. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה .

5.3 גמישות :

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

5.4 סטיה ניכרת :

- 1- קווי 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.
- 2- מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5 מעבר ציבורי להולכי רגל :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ותינתן זכות מעבר לרכב שרות ורכבי תושבי הבתים המשורתים ע"י מעבר הציבורי .

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה מקורה ועילית , הכל כמצויין בנספח מס'1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1 הינו מנחה וייקבע לעת מתן היתר בניה.
- 6.4 תנאי למתן היתר בניה הסדרת גישה מוטורית לחלקה בתאום עם אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.

7. גדר להריסה

הגדר המסומן בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות .

8. עצים להעתקה.

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (שלבי ביצוע), 5.3 (גמישות), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה), 11 (שטח עתיקות), 12 (הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות) שלעיל, 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 בינוי 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 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.

9.4 תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה (תוש"ה) בדבר הסדרת גישה מוטורית למגרש ולחנייה .

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 . שטח עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת התרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

12 . הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

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

13 . חלוקה ורישום:

13.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

13.2 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.

13.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 13.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

פרטים**חתימות:**

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
חמדאן	נאיף	0869247689	ת.ד. 21451 בית חנינה-ירושלים	02-5852876	

N.H.H.

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
חמדאן	נאיף	0869247689	ת.ד. 21451 בית חנינה-ירושלים	02-5852876	

N.H.H.

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רישיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHOO.COM			

עבודת הנדסה
משרד הנדסה ואדריכלות
NADER_MASHNI@YAHOO.COM

1/7/2008

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 666
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 666 ביום 1/7/08
 מינהל תכנון
 יו"ר היישוב