

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

תכנית מס' 11659

שינוי לתכנית מס' במ' / 3458 א

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11659 שינוי לתכנית מספר במ' / 3458 א.

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

1.3. שטח התכנית : 0.933 (בדונמים).

1.4. מיקום התכנית : צפון משדרות נוה-יעקב

1.4.1. שם שכונה : בית חנינה.

1.4.2. גוש : 30604 חלקה : 279

קרקע בהליכי הסדר – לוח זכויות

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 222100 לבין 222175

רוחב : בין 638525 לבין 638575

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

2.1. מסמכי התכנית :

2.1.1. שבעה 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

ב. תכנית חישובי שטחים (נספח מס' 2) בקנ"מ: 1:100

2.2. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה : המסמכים 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 – יחול ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר המפורש אחרת.

2.3. מסמכי רקע נלווים

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

3. משורות התכנית :

3.1. מהות התכנית :

- (א) שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים 2.
- (ג) קביעת שינוי לבניין בן 4 קומות לשם יצירת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי וכקיים בשטח.
- (ד) קביעת קוי בניין חדשים לבניה כאמור.
- (ה) הגדלת שטח בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 795 מ"ר, מתוכם 767 מ"ר שטחים עיקריים ו- 28 שטחי שירות.
- (ו) קביעת גובה בניה מירבי ל 4- קומות.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

3.2. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.3. תוספת של 2 יח"ד.

3.4. הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל - 4 (הכל מעל למפלס ה 0.00)

3.5. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/ 3458 א (לרבות השינויים) במקרא של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.1 טבלאות יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמות:

| סה"כ (מ"ר) | | שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) | | | | שטחי בניה עקריים | | | | תכנית בניה | | מס' מגרש | שטח מגרש כדונם | מס' מגרש | יעוד מגרש |
|------------|-----|--|--------|------|---------|------------------|--------|----------|----------|-------------------------------|-----------------|----------|----------------|----------|---------------------------|
| | | מוצע | מאושר* | מוצע | מאושר** | מוצע | מאושר* | מוצע | מאושר* | מחלת למפלים 0.00 | מעל למפלים 0.00 | | | | |
| 348 | 447 | 4 | 2 | 11 | 17 | 337 | 430 | 02/181.1 | לפי היתר | שטחים/קומות מעל למפלים 0.00 | 24% | 4 | 0.881 | א | איזור מגורים ² |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | שטחים/קומות מעל למפלים 0.00 ה | --- | --- | --- | --- | --- |
| 348 | 447 | 4 | 2 | 11 | 17 | 337 | 430 | 02/181.1 | לפי היתר | שטחים/קומות מעל למפלים 0.00 ה | --- | --- | --- | --- | --- |
| 795 | | | | 28 | | 767 | | | | | | | | | |

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצאה היתר בניה הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י היתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מראשות הרישוי המקומית, בנוגע לפאטי היתר. במצבמאושר חובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

** שטחי שרות אינם כוללים שטחי תניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית 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.

5.3. הוראות בינוי ופיתוח :

הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקב שאיננה מסותת אסורה.

5.4. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6 סטייה ניכרת :

6.1 גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה ניכרת תכנית), התשס"ב 2002.

6.2 מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

7 חניה :

החניה תהיה עילית הכל כמצוין בנספח מס' 1 .

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

7.2. מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת מתן היתר בניה.

8 בנין, גדר ומרפסות להריסה :

המבנה, הגדרות, והמרפסות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9 עצים לשימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

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 לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

11 תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4. (שלבי ביצוע), 6 (סטיה ניכרת), 7 (חניה), 8 (בנין, גדר ומרפסות להריסה), 9 (עצים לשימור), 10 (הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות), 12 (הפקעה), 13 (עתיקות), 14 (היטל השבחה), 15 (החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4) 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, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליה"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות 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 קווי 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) תרדואת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

12 הפקעה :

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

13 עתיקות :

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.

14 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

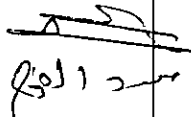
15 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4 :

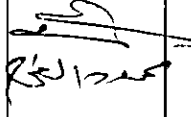
ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

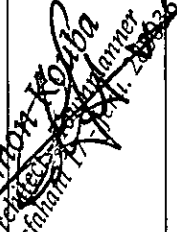
16 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38 :

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה .

פרטים:

| בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע) | | | | | | |
|---|------------|----------|-------|------------|-------|---|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' פלפון | דוא"ל | חתימה |
| פחאם | מחמוד אחמד | 80275563 | | 0577724213 | |  |

| מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית) | | | | | | |
|---|------------|----------|-------|------------|-------|---|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' פלפון | דוא"ל | חתימה |
| פחאם | מחמוד אחמד | 80275563 | | 0577724213 | |  |

| עורך התכנית * | | | | | | |
|---------------|---------|-----------|--------------------------|---------|-------------------------------------|---|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | טלפון | דוא"ל | חתימה |
| קובה | סימון | 080070196 | ת.ד. 54740 ירושלים | 6288036 | simon@koubas.net mike@koubas.net |  |
| | | | | | מס' רשיון: 81488 | |
| | | | | | תאריך תוקף הרשיון: 15/02/2011 | |

Simon Koubas
 Al-Ashrafiah
 Jerusalem
 9610002

תאריך: 29/08/2010

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון