

2111452

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
9 - 10
1107

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11117

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

שינוי לתכניות מס' ב.מ/ 3457 א'

14.07.2010

נתקבל

תיק מס'

1 שם התכנית ותחולתה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11117 שינוי לתכניות מספר ב.מ/3457 א'
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 1.384 (בדונמים)
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב ירושלים שכונה: בית חנינה – אלקוליה בין כביש מס' 20 לדרך חזמה.
 - 1.4.2. גוש: 30610, חלקה 250
 - קרקע בהליכי הסדר - לוח זכיות.
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 221-825 לבין 221-875
רוחב: בין 637-325 לבין 637-400
- 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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.3. נספחים:
 - 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"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 מיס יחידות דיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה 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
- ג. טופס הצהרת מתכנן.

3 מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הקמת בנין חדש והכשרת בנין קיים .
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין קיים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, וקביעת בינוי בגין בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף/חניה.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2635 מ"ר, מהם 1847 שטחים עיקריים ו- 788 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 7 יחידות דיור .
- 3.7 תוספת מעלית בבנין מסי' 1 ובניה של חדר כביסה על הגג.
- 3.8 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין גדר/מבנה להריסה .
- 3.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור / לעקירה.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי' ב.מ/3457א' (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5 יעודי קרקע

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מפלס למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יחיד	מס' קומות מירבית	מס' קומות מותרות למפלס 00	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור מגורים מיוחד			
		חלקי שירות			חניה			שימושים עיקריים													
		סה"כ (מ"ר)		סה"כ		מוצע		מאושר		מוצע		מאושר		מוצע		מאושר		מוצע			
40	33	1209	926	288	926	288	288	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	
		401	99	87	99	99	314	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	
		1610	1025	689	99	375	314	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	
		סה"כ מ"ר 2635		788		1847		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00		סה"כ שטחים מותרות למפלס 00	

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 חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 תותר בניית שני בניינים על החלקה, המרחק העל קרקעי בין שני הבניינים ישמר 8 מטר לכל האורך.
- 5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- א- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.
- ב- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.4 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 הינם מירביים בכפוף למפורט בקו אדום (בניה מוצעת) בנספח הבינוי אשר הינם מחייבים. צמצום יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 דרכים

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית דרך גישה ותכנית חניה מפורטת לאישור תוש"יה.
- ד. לא תותר כניסה מגביש 20.

7 חניה

- 7.1 החניה תהיה מקורה, וחלקה עילית תוך שטח המגרש לפי נספח מס' 1.
- 7.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 7.3 מיקום מקומות החניה מנחה בלבד ויקבע בהיתר.

8 בנין, גדר להריסה

- הבנין, גדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועד להריסה, תנאי למתן היתר בניה יהיא הריסתם ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
- תנאי לטופס 4 הוא פרוק גגות הרעפים המסומנים בנספח הבנוי.
- ביצוע האמור לעיל יהיה מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת.

9 עצים לעקירה / לשימור

- א- העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ב- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (דרכים), 7 (חניה), 8 (בניין/גדר להריסה) שלעיל, 12 (עתיקות), 13 (הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

10.1 – תנאים למתן היתר בניה הם:

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

10.1.3 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 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.

10.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.

10.1.5 ביצוע מיגונים אקוסטיים עקב רעש מכביש מס' 20 יהיה באחריות ובמימון יזם התכנית.

10.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת מסמך אקוסטי / סביבתי הכולל בין היתר הצגת מיגונים אקוסטיים למסוך הרעש מכביש מס' 20. המסמך הסביבתי / אקוסטי יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יוטמעו בתכניות היתר הבניה.

10.1.7 תנאי למתן טופס 4 / תעודת גמר יהיה הוכחת יישום והתקנת כל האמצעים והמיגונים האקוסטיים שנקבעו בשלב היתר הבניה.

10.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תעודות שקילה וחשבוניות מס להוכחת הטמנה של עודפי עפר ופסולת בנייה באתרים מורשים בלבד לפי העניין.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

12 רישום וחלוקה

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית
- ג. 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.
- ד. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה שנקבעו בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12 עתיקות:

- 12.1 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.
- 12.2 י"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 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 היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

14 חיזוק מבנים – תמ"א 38

- 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:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י) 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - (2) 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)
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

15 שימור וניצול מי נגר עילי

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
- ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ד.אמריקאי	כתובת	מס' טלפון
אסעד עבר אלגליל	עיו אלדין סעיד	מס' 207424997	רחוב פיזי אלעלמי בית חנינה- ירושלים	054-6213356

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ד.אמריקאי	כתובת	מס' טלפון
אסעד עבר אלגליל	עיו אלדין סעיד	מס' 207424997	רחוב פיזי אלעלמי בית חנינה- ירושלים	054-6213356

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

*אשר אחים חג יחיא
אשר אחים חג יחיא
מ.ר. 100379*

כתובת דואר: ת.ד. 14175 י"ם 91141

תאריך: 24.06.2010

Email: younan@catd.net

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

משרד חפנים מחוז ירושלים
 חקירת תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוח מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון _____