

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 11211
 שינוי לתכניות מס' ב.מ. 3457 א

שם התכנית ומיקומה:

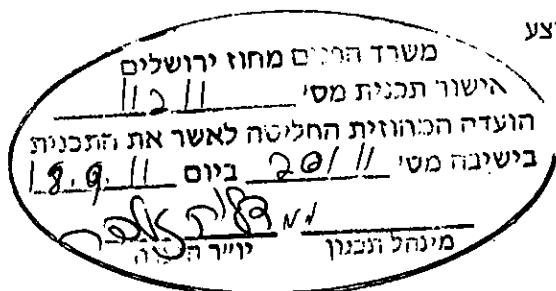
- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11211. שינוי לתכניות מספר ב.מ. 3457 א.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.699 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
- 1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינה
- 1.4.2. גוש: 30615
- 1.4.3. חלקה: 216
- גוש בהליכי הסדר-לוח זכויות.
- 1.4.4. קואורדינטות:
- אורך: בין 221/425 לבין 221/475
- רוחב: בין 636/625 לבין 636/575
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 9 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
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע



פיתוח שטח התכנית של גינון מתקנים קירות תמך מעברים מדרגות מפלסי קרקע.

נספח הבינוי מנחה בלבד למעט מסי יחיד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, ושטחי בניה שהינם מחייבים.

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 ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

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

מטרות התכנית:

.3

3.1 שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים מיוחד.

3.2 קביעת הבנויים הבאים בשטח :

א. תוספת בניה בקומת קרקע, ראשונה ושנייה לשם הרחבת יחיד קיימות.

ב. תוספת קומה עליונה לשם תוספת 2 יחיד.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי.

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בניה.

3.4 קביעת שטחי בניה המרביים ל 936.90 מ"ר מתוכם 911.22 מ"ר שטחים עיקריים ו 25.68 שטחי שירות.

3.5 שינוי קווי הבניין חדשים לתוספת בניה.

3.6 תוספת של 4 יחיד והגדלת מסי יחיד מ 3 יחיד ל 7 יחיד.

3.7 הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4 .

3.8 קביעת שימוש עבור מגורים.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לשימור

3.12. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות ומחסן להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3457 א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11211 ז.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה גוסכמות:

| שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--------|------|-------|-----------|-------|-------|------------------|--------|--------|------------------|---|----------|----------|----------|-----------|--------------|
| סה"כ (מ"ר) | מס' קומות | | | | שטחי שרות | | | שטחי בניה עקריים | | | שטחי בניה עקריים | מס' תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש) | מס' יחיד | שטח חלקה | מס' חלקה | יעוד מגרש | |
| | מוצע | מאושר | סה"כ | מאושר | מוצע | סה"כ | מאושר | מוצע | סה"כ | מאושר | | | | | | | מוצע |
| 936.90 | 578.84 | 358.06 | 4 | 1 | 3 | 25.68 | 17.12 | 8.56 | 911.22 | 561.72 | 349.50 | שטחים /קומות מעל למפלס 0.00 | 37.0% | 7 | 0.699 | 216 | מגורים מיוחד |
| 936.90 | 578.84 | 358.06 | 4 | 1 | 3 | 25.68 | 17.12 | 8.56 | 911.22 | 561.72 | 349.50 | שטחים /קומות מתחת למפלס 0.00 | | | | | |

הערות לטבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

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. גובה הבנין לא יעלה על הגובה המצוין בנספח הבינוי המצורף.

2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

6.2 מיקום החניות הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. גדרות ומדרגות ומחסן להריסה

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

8. עצים להעתקה או לשימור

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

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות ומדרגות ומחסן להריסה), 8 (עצים להעתקה או לשימור) שלעיל, ובסעיפים, להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

9.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

9.1.2. הגשת תכנית מפורטת להסדרת גישה למגרש בתוואי דרך קיימת.

9.1.3. 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 וחיצוניות 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.

9.1.4. 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 וכיובי 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.

9.1.5 . כתנאי להיתר בניה היזם יתן התחייבות למחלקת תושייה בעיריית ירושלים לגבי תפעול

ואחזקת מכפלי החניה.

10. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תתכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מנהלת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

11. היטל השבחה :

12.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

15. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

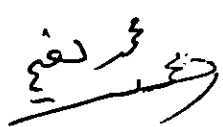
16. תמ"א 4/ב/34 מי נגר :


בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

17. עצים בוגרים לנטיעה :

העצים המסומנים בנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומקומו הסופי. מדגש בזאת כי החזית המזרחית תשמר ברובה לגינון בהתאם להנחיות תכנית במ/3457א.

פרטים:**חתימות:**

| בעל הקרקע | | | | |
|------------|---------|-----------|-----------|---|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס. טלפון |
| עבד אלחכים | זלום | 080012008 | בית חנינה |  |

| מגיש התכנית | | | | |
|-------------|---------|-----------|-----------|--|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס. טלפון |
| עבד אלחכים | זלום | 080012008 | בית חנינה |  |

| עורך התכנית | | | | | | |
|-------------|---------|----------|---------|------------|--------------------|-----------|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | טלפון | דוא"ל | מס. רישון |
| אבו גנאם | מחמד | 80441975 | ירושלים | 02-6274686 | abughanamof | 74623 |
| חג יחיא | אימן | 59973321 | | | fice@yahoo.c om | 100612 |

אבו גנאם מחמדאדריכל
ר.מ. 74623

תאריך: 25.10.11