

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6683
שנוי לתכנית מס' במ/ 3458א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6683 , שנוי לתכנית מס' במ/ 3458א
 תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : תכניות).
2. **מסמכי התכנית** : תכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"מ 1/250 (להלן : התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בקנ"מ 1/100 (להלן : נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית** : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית** : כ - 848 מ"ר.
5. **מקום התכנית** : ירושלים , שכ' בית חנינה , גוש 30609 חלקה 109 .
 שטח בין קואורדינטות אורך 222225 ל- 222175
 שטח בין קואורדינטות רוחב 637525 ל- 637475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית** : א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .
 ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת החניה במפלס -2.45 לשם תוספת מקומות חניה . הכל בהתאם לנספח הבינו ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 ג. קביעת בינוי לתוספת 71 מ"ר בקומה א' מפלס 3.00 + לשם הרחבת יח"ד קיימת , הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות במפלסים 6.00 + , 9.00 + , ו- 12.00 + לשם יצירת 7 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
 ה. קביעת קווי בנין מרביים לבנייה המוצעת בשטח לרבות קו בנין אפס בקומת חנייה .
 ו. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה ל - 2137 מ"ר (כולל 106 מ"ר לטיפת חלב בקומת קרקע) מהם 1450 מ"ר שטחים עיקריים ו 687 מ"ר שטחי שירות .

- ז. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-2 קומות ל- 5 קומות מעל קומת חנייה .
- ח. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .
- ט. קבעת הוראות בגין חניה פרטית בתחום החלקה .
- י. קבעת הוראות בגין בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר הבנייה .
- ל. קביעת הוראות בגין העברת מתקנים משותפים לגג החדש .

7. **כפיפות לתכנית :** על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאשורו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 3458 א וההוראות שבתכנית מס' 6683 זו.

8. **הוראות תכנית :** הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המציין הן בדפי ההוראות שבכתב , הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט , באם אינם מציינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפרטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר , אלא אם כן נאמר אחרת .

9. **אזור מגורים מיוחד :**

השטח הצבוע בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד , וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3458 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד , למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפרטות להלן :

- א. תותרנה תוספת בנייה בקומת החניה במפלס -2.45 לשם תוספת מקומות חניה . הכל בהתאם לנספח הבינו ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- ב. תותרנה תוספת 71 מ"ר בקומה א' מפלס 3.00 + לשם הרחבת יח"ד קיימת , הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. תותרנה תוספת 3 קומות במפלסים + 6.00 , + 9.00 , ו- 12.00 + לשם יצירת 7 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
- ד. יוקצה בקומה קרקע במפלס ± 0.00 יח"ד אחת כשטח לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 9(יב) שלהלן.
- ה. שטחי הבנייה המרביים הם 2137 מ"ר, (כולל 106 מ"ר לטיפת חלב בקומת קרקע) מהם 1450 מ"ר שטחים עקרים כמפורט בטבלה להלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
	שטח מאושר למגורים	שטח מוצע למגורים	שטח מוצע לצורכי ציבור	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
שטחים במפלס ± 0.00 ומאלוהם	403	923	124	1450	135	50	185	1182	453	1635
שטחים מתחת למפלס ה ± 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	302	200	502	302	200	502
סה"כ	403	923	124	1450	437	250	687	1484	653	2137

השטחים המפורטים שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנית התכנון והבנייה . (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש נ"ב, 1992.

1. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת חניה וכמצוין בנספח מס' 1.
2. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 12 יחידות דיור .
- ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאתו סוג גוון סיתות וכייחול אבן הבניין הקיים .
- ט. הבנייה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .
10. יש להעביר את כל המתקנים החדשים לגג החדש , ותובטח גישה חופשית לגג מחדר המדרגות .
- י. הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .

יא. תנאים למתן היתר בשטח :

1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון .
2. אשור תכנית האינסטלציה ותכנית הביוב במחלקת המים.
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל .
4. תאום עם מחלקתה להסדרי התנועה בדבר החניה המוצעת .
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה .
6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .
7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
8. תאום עם מנהל התעופה האזרחי .
9. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק .
10. לא תותר גישה מדריך הראשית (כביש 1 צפון) לפי תכנית מספר 3774 .

יב. שטח לצורכי חיבור בבניין :

1. בקומת קרקע במפלס ± 0.00 יתוכנן ויבוצע שטח לצורכי חיבור , תכנון השטח לשימוש ציבורי והקמתו יהיו בתאום ופקוח המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים , ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים .
2. השטח הציבורי כאמור יבנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה ועל חשבונם בלבד כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת המבנה כאמור .
 - א. במסגרת היתר הבנייה ייקבע כניסה נפרדת לשטח הציבורי.
 - ב. העברת שטח הציבורי המבונה לעיריית ירושלים תהא תנאי למתן היתר בנייה.
3. לא יינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהי לבניין אלא לאחר השלמת הביצוע כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים .

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין (או לבניינים בתאום המגיש) שיקום/ו בשטח.
- ב. החניה תהיה בקומת החניה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים :

- א. תוואי הדרכים והרחבתן יהין כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה : שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיעדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965- ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. גדרות להריסה :

הגדרות המתוחמות בקו צהוב התשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

14. תחנות שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעין הצורך בשנאי.
- שנאי ימקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התוכני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

18 רישום איחוד וחלוקה:

- 18.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- 18.2 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.
- 18.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 18.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

19. עתיקות :

תנאי למתן היתר בנייה בשטח תכנית זו הוא תאום עם רשות העתיקות, לא תותר כל פעולה בניה בשטח עד לתאום עם רשות העתיקות.

20. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

על תחום התכנית חולות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות, תחנות שניים, אנטנות טלוויזיה, רדיו, סלולריות וכו', דודים וקולטי שמש, מעקות בטיחות, חרדי שירות, על הגג וכו' הינו עד לגובה של 811 + מ' מעל פני הים.

21. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגשי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

22. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4 :

ייתרו 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').

23. תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה :

- 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.

24. חתימות :

אנוכי

חתימת מיגישי התכנית ובעלי הקרקע :

אנור מחמד אנגאר
מס' ת.ז. 080426489
בית חנינה החדשה – גן עדן ת.ד. 25104 .
97300 ירושלים

חתימת המתכנן :

אדריכל חוסין מסודה
מס' רישיון: 114241
נייד: 054-4287284
מייל: Hussein88@gmail.com
ת.ד. 19973
י"ם - 91199
ירושלים

אדריכל
חוסין מסודה
מ.ר. 114241

[Signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 114241
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
ביום 11.11.11
בניית שורץ / מילנר
נחלת מייסדל מתלמי
מינהל תכנון
י"ר חו"ד