

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11168

שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א

1-שם התכנית ומיקומה:

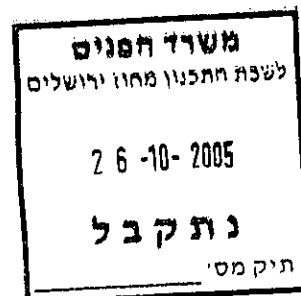
- 1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 11168 שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א
- 1.2-גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3-שטח התכנית: 0.846 (בדונמים)
- 1.3-מיקום התכנית:
  - 1.3.1 שועפט-ירושלים שם הישוב: שכונת אסהל
  - 1.3.2 רח' אסהל - ממערב לדרך ראמללה
  - 1.3.3 גוש 30559-
  - 1.3.4 חלקה 75-
  - 1.3.5 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך ביו 221-850 לבין 221-890  
רוחב בין 635-070 לבין 635-105

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס בינהם ומסמכים נלווים:

- 2.1-מסמכי התכנית:
  - 2.1.1- 6 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 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.
    - ב-תכנית חישוב שטחים (נספח מס' 2).

(1)



## 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, שאינם חלק ממסמכי התכנית:

2.3.1-דברי הסברה.

2.3.2-תמונות.

## 3-מטרות התכנית:

3.1-מהות התכנית:

- שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 .
- 3.2-קביעת בינוי לבניית בנין מגורים ב-4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 8 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי .
- 3.3-הגדלת מס' יח"ד מ-4 יח"ד מאושרות ל-8 יח"ד.
- 3.4-הגדלת אחוזה בניה מ-50% מאושר ל-102%.
- 3.5-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

## 4-יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3456 א . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11168.

5- יעודי קרקעי. יעודי קרקע

5.1- טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																		
מס קומות חירבי	מס קומות חירבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			מס' תכנית בניה מירבית (אזור משטח מוגדש)	מס' תכנית בניה מירבית בדונם	שטח חלקה	מס' חלקה	יעוד חלקה			
		מ"ר	מוצע	סה"כ	מ"ר	מוצע	סה"כ	מ"ר	מוצע	סה"כ								
		מאושר בתי מס' 3456 א	סה"כ	מוצע	מאושר בתי מס' 3456	סה"כ	מוצע	מאושר בתי מס' 3456	סה"כ	מוצע	מאושר בתי מס' 3456	מחמת למפלס 0	מפלס מחמת 0					
			1011	513	498	150	75	75	861	438	423	28.26 %	28.26 %		8	0.846	75	זר מג מ"ר 2
4	2		242	130	112	242	130	112	0	0	0	שטחים מחמת למפלס 0.00						
			1253	643	610	392	205	187	861	438	423							

תערו לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) המתנ"ב 1992. לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מגוינים בהתאם לדרישת המקור.

(3)

## 5.2-אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורי 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות הקובעות בתכנית מס' 3456 א לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

- 5.2.1-תותר הקמת בנין מגורים ב-4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 5.2.2-קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 5.2.3-זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.4- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.2.5-הוראות בינוי ופיתוח:
  - 1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול האבן הבנינים הקיימים בסביבה, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  - 2-באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  - 3-שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניתו בשלבים.
- 4- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 5- בכל בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

## 6-גמישות:

יותר שינוי של עד (0.50מ) מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

## 7-סטיה נכרת:

- א-גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב-מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג-קוי הבנין המפורטים בתשרוט 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.

#### 8-חניה:

א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1.  
ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.

#### 9- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים 2), 6 (גמישות), 7 (סטיה נכרת), 8 (חניה) לעיל, 10 (עתיקות), 11 (בטיחות טיסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:  
א-תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
ב-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 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 שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.  
ג-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. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית.

#### 10-עתיקות:

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

11. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

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

פרטים:

בעל הקרקע ומגיש התכנית : <i>AL</i>				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
עוודאלה	עלי רגא	086931334	שועפט ת.ד 25148	02- 5827534

עורך התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.ד"ר
עוודאללה	סמי	80804875	שועפט ת.ד 25135	5824845	Engineer rsamil@ bezeqin t.il	ותאריך תוקף הרשיון 36310

תאריך: 25/10/2005

(6)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4168  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 57-05 ביום 06/10  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4168  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 57-05 ביום 06/10  
יו"ר הועדה