

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 8631
שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א'

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1. התכנית זו תקרא תכנית מספר 8631 שינוי לתכניות מספר במ/3456 א'

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

1.3. שטח התכנית: 0.578 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: אסהל- שכונת שועפט-ירושלים

1.4.2 רח' אחמד שווקי- ממערב לדרך ראמללה-ליד בית הקברות.

גוש -30557

חלקה -98

מינוי תכנית
לשכת תכנון מחוז ירושלים

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)
29-12-2005

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221-495 לבין 221-530

רוחב: בין 635-500 לבין 635-520

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1. מסמכי התכנית:

2.1.1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

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.

(1)

- 2.1.4. מסמכים נלווים:
א- תמונות.
ב-דברי הסבר.

ב-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.

3-מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית:
שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
3.2. קביעת הבינויים הבאים בבנין.
3.2.1. הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע לשטחים עיקרים ותוספת בניה בקומת הקרקע לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
3.2.2. תוספת בניה בקומה א לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.
3.2.3. תוספת קומה עליונה קומה ב לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.
3.3. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
3.4. הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לשלוש קומות.
3.5. קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 636 מ"ר, מהם 589 שטחים עיקריים ו- 47 שטחי שרות.
3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3.7. הגדלת מס' יח"ד מירבי מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד.
3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3.10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

4-יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס'במ/3456א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 8631.

5- ייעודי קרקע:

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה חסכות:

שטחי בניה ומי קומות מאושרים ומוצעים (מי"ר)																
מס' קומות מירבי	סה"כ (מי"ר)	שטחי שדות מי"ר		שטחי בניה נקריים מי"ר		שטחים	תכנית בניה מירבית (אזור משטח מגרש)		מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד החלקה				
		שטחי שדות	שטחי בניה	שטחי שדות	שטחי בניה		תחנת מי"ר	מפלס מעל								
3	636	317	319	47	17	30	589	300	289	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	37.7%	0	6	0.578	98	אזור מגורים 2
	636	317	319	47	17	30	589	300	289							
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. אזור מגורים 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 הבניה יהיו כמפורט בטבלה

שבסעיף 5 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2- קווי הבנין המירבים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה

בצבע אדום.

3-מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 6 יח"ד ותירשם על

כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית

ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3-שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

5.4-הוראות נוספות :

1- 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 .

2- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה

נוספת כל שהיא .

3- קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק

אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

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

6-חניה:

א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .

ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.
ג-מיקום החנייות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע
לעת הוצאת היתר בנייה.

7-גדרות להריסה:

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

8- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים 2), 5.4 (הוראות
נוספות), 6 (חניה), 7 (מבנה, גדרות להריסה), 9 (עתיקות), 10 (הגבלות
בניה בגין שדה תעופה עטרות) 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 וחימום ופיקוח הסרתן, 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית.

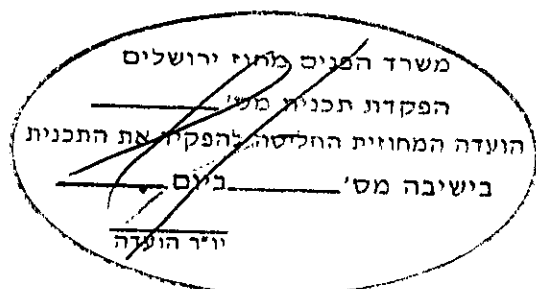
9-עתיקות:

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.

10. 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.

(6)



פרטים:

בעל הקרקע ומגיש התכנית :				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
רדואן גבר	מחמד מושא	80274657	שועפט ת.ד. 25135	5827607

[Handwritten mark]

עורך התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עוודאללה	סמי	80804875	שועפט ת.ד. 25135	5824845	Engineersamil@bezeqint.il	36310

עוודאלה סמי
מתכנן מ.ר. 36310

חתימת האדריכל:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס.רשיון
המאר	עלא	025805698	שועפט ת.ד. 25104	5822730	106636 ותאריך

אדריכל
עלא המאר
מ.ר. 106636

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8631
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1206 ביום 24.7.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

(7)

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8631
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1206 ביום 24.7.06
יו"ר הועדה

12/12/2005