

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11310

שינוי לתכניות מס' במ' / 3456 א

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 11310

שינוי לתכניות מספר במ' / 3456 א

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

1.3-שטח התכנית: 0.957 (בדונמים)

1.4-מיקום התכנית:

1.4.1-ירושלים - שם הישוב: שכונת אסהל שועפט

רח' הסהל - ממערב לדרך ראמללה

1.4.2-גוש 30558-

1.4.3-חלקה 41-

קרקע בהליכי הסדר(לוח תביעות)

1.4.4-קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך ביו 221-690 לבין 221-740

רוחב בין 635-215 לבין 635-250

הכל עפ"י 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- 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.

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.

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, שאינן חלק ממסמכי

התכנית:

א-תכנית חישוב שטחים.

ב-דברי הסבר.

ג-תמונות.

3-מטרות התכנית:

3.1-מהות התכנית:

שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 .

3.2-קביעת בינוי ותוספת שטחי שירות בקומת המרתף לשם הרחבת שטחי שירות מעבר למאוסר, בהתאם לנספח הבינוי .

3.3-קביעת בינוי ותוספת שטחים עיקריים בקומה ב לשם הרחבת שתי יח"ד מעבר למאוסר, בהתאם לנספח הבינוי .

3.4-קביעת בינוי ותוספת קומת ג לשם יצירת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי .

3.5-קביעת בינוי ותוספת קומת ד לשם יצירת יח"ד חדשה בהתאם לנספח הבינוי .

3.6-הגדלת מס' יח"ד מ-4 יח"ד מאושרות ל-7 יח"ד.

3.7-הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף מאושרות ל-4 קומות מעל קומת המרתף (קומה ד חלקית).

3.8- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 1248 מ"ר, מהם 953 שטחים

עיקריים(478 מ"ר מאוסר לפי תכנית 3456א ו 475 מ"ר מעבר

למאוסר) ו-295 שטחי שרות.

3.9-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.11-קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

4-יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/3456א. במקרה של סתירה בין ההוראות

יחולו הוראות תכנית זו 11310.

5. יעודי קרקע:

5.1.5 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
	סה"כ (מ"ר)			מ"ר			מ"ר			תכנית בניה	מס' חלקה					
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א							
4	989	497	492	36	22	14	953	475	478	שטחים מעל 0.00	30.18	32.8	7	0.957	41	אזור מגורים 2
	259	150	109	259	150	109	0	0	0	שטחים מתחת 0.00						
	1248	647	601	295	172	123	953	475	478	סה"כ						

הערות לטבלה:

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

(3)

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 הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3- הוראות בניה ופיתוח.

- 1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 2-קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 3-מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 7 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, לא תותר בניתו בשלבים.

5.4-הוראות נוספות :

- 1-כתנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת גישה מוטורית למגרש בתאום אגף תושיה שבערית ירושלים.
- 2-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.
- 3- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 4- 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-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 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.

8-חניה:

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

9- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים), 5.4 (הוראות נוספות),
6 (גמישות), 7 (סטיה נכרת), 8 (חניה), 10 (עתיקות), 11 (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 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 מרכזית 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.

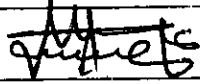
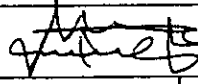
10-עתיקות:

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 היחרי בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.

פרטים:

בעל הקרקע ומגיש התכנית :  				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז	כתובת	מס. טלפון
גאבר	עלי מוסא	080347313	שועפט ד.ת 25172	02-5820615

עודדאלה סמי
 מתבן מ.ר 36310 01898 ל"ג אלטא

ל"ג אלטא

				עורך התכנית:		
ח.ס.ר.ש.י.ו.ן	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
36310	Engineersami@bezeqint.net	5824845	שועפט ת.ד. 25135	80804875	סמי	עוודאללה

			חתימת האדריכל:	
דוא"ל	טלפון	כתובת	שם פרטי	שם משפחה
ח.ס.ר.ש.י.ו.ן 106636	5822730	שועפט ת.ד. 25104	עלא'	המאר

תאריך: 4/7/2006

(7)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11210
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 112106 ניום 24.7.06
 מינהל תכנון יו"ר הועדה