



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11430
שינוי לתכניות מס'במ/ 3456 א'

1-שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11430 שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א'
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.918 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. ירושלים-שכונת שועפט-רח' חאפז אברהים מזרח מדרך ראמללה
 - 1.4.2. גוש -30549
 - 1.4.3. חלקה -95
 - 1.4.4. קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)
 - 1.4.4.1. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 222-080 לבין 222-120
רוחב: בין 635-705 לבין 635-770
 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1-מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 -10 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.

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:

א-תכנית חישוב שטחים.

ב-דברי הסבר.

ג-תמונות.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.2- קביעת הבינויים הבאים בבנין (א).

3.2.1 - הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע לשטחים עיקרים ותוספת בניה

בקומת הקרקע לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.

3.2.2- תוספת שתי קומות מעל קומה ב בהתאם לנספח הבינוי לשם יצירת

4 יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.3 - קביעת הבינויים הבאים בבנין (ב).

- 3.3.1- הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע לשטחים עיקריים ותוספת בניה בקומת הקרקע לשם יצירת יח"ד חדשה.
- 3.3.2- תוספת שתי קומות מעל קומה ב בהתאם לנספח הבינוי לשם תוספת שתי חדשה והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4- קביעת הבינויים הבאים בבנין (ג).
- 3.4.1- תוספת שלוש קומות מעל קומה א בהתאם לנספח בינוי לשם תוספת שלוש יח"ד חדשה והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.5- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 2780 מ"ר, מהם 2484 שטחים עיקריים ו- 296 שטחי שרות.
- 3.6- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-20 יח"ד.
- 3.8- הגדלת מס קומות מירבי משלוש קומות לחמש קומות.
- 3.9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11- קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה.
- 3.12- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' במ/3456 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11430.

5- יעודי קרקע:

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	שטח בניה ומס' קומות מאושרים ומיועדים (מ"ר)						תכנית בניה מירבית (אחוז משטח מגרש)	מס' שטח	מס' המגרש	יעוד המגרש		
	סה"כ (מ"ר)	סח"כ	מאושר לפי תכנית במ/3456	סח"כ	סח"כ	מאושר לפי תכנית במ/3456						
5	2780	1261	1519	296	119	177	2484	1142	1342	שטחים תעל לתפלים 0.00		
	2780	1261	1519	296	119	177	2484	1342	1342	שטחים תעל לתפלים 0.00		
								31.07	20	1.789	95	אורז ממורזם מיוחד

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירטים) מתשנ"ב 1992 .

(4)

5.2-אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים 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 שלטיל.

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 המירביס יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה

בצבע אדום.

3- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 20 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 בנייתו בשלבים.

5.4-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .

א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים

ציבוריות קיימות או מאושרות.

5.5-הוראות נוספות :

1-כתנאי למתן היתר בנהי 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 במאום 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-סטיה נכרת:

- א-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.
- ב-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.

7-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.

8-מבנה, גדרות להריסה:

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

9-עצים לעקירה/לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור או העתקה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

10- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף עלה אמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 5.5 (הוראות נוספות, 6 (סטיה נכרת), 7 (חניה), 8 (מבנה, גדרות להריסה), 9, (עצים לעקירה), 13 (עתיקות), 14 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:)

לעיל 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 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 קווי 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.

11-הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12-רישום, איחוד וחלוקה:

- 12.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.
- 12.2-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.
- 12.3-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאת הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

13-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.

14. 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:

שמות בעלי הקרקע :				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
0547-868639	שועפט	080178643	מפתיה דאוד	עוודאללה
	ת.ד 25135	80804826	עלי דאוד	עוודאללה
		80289275	זינב דאוד	עוודאללה
		80178627	סבחה דיב	עוודאללה

Amir Amir

חתימת מגיש התכנית :				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
0547-868639	שועפט	080178643		עוודאללה
	ת.ד 25135		מפתיה דאוד	

עודאלה סמי
מחבנו מ.ר. 36310

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

חתימת האדריכל:

מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
106636		5822730	שועפט ת.ד. 25104		עלא'	המאר

תאריך: 4/7/2006

(10)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11430
 תועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 12106 ביום 06-7-06
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה