

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11327

שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א'

## 1-שם התכנית ומיקומה:

1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 11327

שינוי לתכניות מספר במ/3456 א'



1.2-גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

1.3-שטח התכנית: 0.788 (בדונמים)

1.4-מיקום התכנית:

1.4.1-ירושלים-שועפט

מזרח לדרך ראמלה

1.4.2-גוש 30552-

1.4.3-חלקה 25-

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)

1.4.4-קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך ביו 222-290 לבין 222-330

רוחב בין 635-260 לבין 635-285

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1-מסמכי התכנית:

2.1.1-8 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.

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, שאיננו חלק ממסמכי

התכנית:

א-תכנית חישוב שטחים.

ב-דברי הסברה.

ג-תמונות.

### 3-מטרות התכנית:

#### 3.1-מהות התכנית:

שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .  
3.2-קביעת בינוי לתוספת לקומה ב לשם להרחבת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי .

3.3- קביעת בינוי לתוספת שתי קומות (מעל קומה ב) לשם ליצירת ארבע יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי .

3.4-הגדלת מס' יח"ד ל-9 יח"ד.

3.5-הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.

3.6-קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1163 מ"ר, מהם 1034 שטחים עיקריים ו- 129 שטחי שרות.

3.7-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

3.9-קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

3.10-קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

3.11- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

#### 4-יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/3456 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11327.

5- יעודי קרקע

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			תכנית בניה מירבית (אזור משטח מגרש)	מס' תחנת מחפלים	מס' מחפלים				
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א				סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456/א	
5	1163	503	660	129	19	110	1034	484	550	34.5	0	9	0.733	25	אזור מגורים מיוחד	
	1163	503	660	129	19	110	1034	484	550	סה"כ	למפלס 0.00					

הערות לטבלה:

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

## 5.2-אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1- השימושים המותרים באזור הם מגורים.

5.2.2- זכויות בנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף

5.1 שלטיל.

5.2.3- הוראות בנייה ופיתוח.

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחזול, 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 9 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-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-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-גמישות:

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

#### 7-סטיה נכרת:

א-גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה 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.  
ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד.

#### 9-בנין, גדר, מדרגות להריסה:

הגדר והבניין והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

#### 10-עצים לעקירה, עצים לשימור/ בהעתקה:

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/ בהעתקה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

#### 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 עטרוט:

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

## 15- תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 5.5 (הוראות נוספות), 6 (גמישות), 7 (סטיה ניכרת), 8 (חניה), 9 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 10 (עצים לעקירה/לשימור בהעתקה), 13 עתיקות, 14 הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרוט לעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:
- א-תאום 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 ופיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם
- בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליה"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 חתך 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.

**פרטים:**

בעל הקרקע:			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת
אלעמורי	אעליה בת ד"ב עבד רב	80347289	שועפט

חתימת מגיש התכנית :				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
מוסא עלי גאבר	פדייה	080447725	שועפט ת.ז. 25172	02-5818040



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

עודאלה סמ"י  
מחבר מ.ר. 36310

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

תאריך: 20/2/2006

(8)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 51100  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבוע מס' 51100 כיום 51100  
מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנון מס' 51100  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבוע מס' 51100 כיום 51100  
לשם הועדה