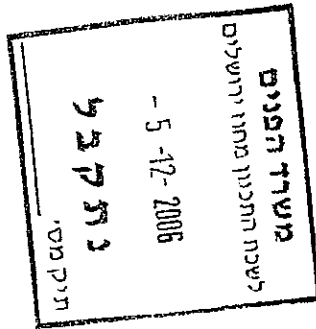


תכנית מס' 10076

שינוי לתכניות מס' במ' / 3456 א'



1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10076 שינוי לתכניות מספר במ/3456 א'

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.970 (בדונמים)

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שועפאט ממערב לבית העלמין ומדרום לגלעין הכפר, בכפר שועפאט

1.4.2 גוש: 30557

חלקה (בשלמות) 60

קרקע בהליכי הסדר- לוח תביעות.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221/600 לבין 221/525

רוחב: בין 635/550 לבין 635/515

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.3 נספחים:

2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100 התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מסי יחיד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.

2.4 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.

2.5 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.
 - ג. טופס בדיקה עצמית של תנאי סף.
 - ד. הצהרת מתכנן.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת של קומה אחת למטרת מגורים על בניין קיים, והכשרת בנייה קיימת.
- 3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור הרחבת דיור ותוספת של 3 יחידות דיור.
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 420 מ"ר, מהם 410 שטחים עיקריים ו-10 שטחי שרות.
- 3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות.
- 3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' **במ/3456א'** (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5 יעודי קרקע 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח תמנוני)	מחזור משטח תמנוני מעל למפלס 00	שטחי בניה מאושרים ומוצגים (מ"ר)										מס' יחיד	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית מעל מפלס 00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	אזור								
		חלקי שירות					שימושים עיקריים					מס' שטחים	מס' עיקריים	מס' מאושר / מוצע	מס' שטחים מעל למפלס 00	מס' שטחים מתחת למפלס 00	מס' סח"מ	מס' אזור	מס' מאורזים מיוחד						
5	33	סבי"ח (מ"ר)		סבי"ח		אחר		תניה		מנועים		עיקריים		410	421	שטחים מעל למפלס 00	שטחים מתחת למפלס 00	סח"מ	6	1	3	0.843	60	אזור מאורזים מיוחד	
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר												
		410	421							410	421			410	421							0.127		דדד	
		10	35	10	35	10	35																		
		420	456	10	35	10	35							410	421										

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול/חום 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 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות:

- יותר שינוי של עד מטר מהגובה המצויין בנספח בינוי.

5.5 סטיה ניכרת

- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - 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.
- 5.6 דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

6. חניה

החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מסי 1.

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. בנין, גדר, להריסה

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

8. עצים לעקירה :

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

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, להריסה), 12 (עתיקות), 13 (הגבלת בניה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"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 הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה וסימון עיצים לעקירה.

9.3 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.

9.4 קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית ואישור מפקדת הג"א.

10. הפקעה:

10.1 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.

11. רישום, וחלוקה

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- 11.2 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.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. עתיקות:

- 1- התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות - ח'אל-מעירם(שועפט), שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ.1390מיום ה 31/8/1967).
- 2- יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- 3- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוף שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות, יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
- 4- במקרה ויתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימרון באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם, בתנאים שייקבעו.
- 5- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

13 בטיחות טיסה:

- על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימוש בקרקע בגין בטוחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו.
- תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו היא אישור מנהל התעופה האזרחית.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
ג'אבר	עבד אלוהאב	080008697	שועפט-ירושלים	02-5810079
"	מוחמד עומר	08020063	"	
"	מוחמד יוסף	080001894	"	02-5810476
"	מוסא עלי	ד.י. 235896	"	
"	סעיד מוסטפא	ד.י. 225849	"	

محمد صالح

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
ג'אבר	מוחמד יוסף	080001894	שועפט-ירושלים	02-5810476

محمد صالح

עורך התכנית

מ.ר	מס' טלפון	כתובת	מס' זיהוי	שם פרטי	שם משפחה
100379	02-6260363	ירושלים - צאלאח אלדין 10	059916429	אברהים	חגי יחיא
	072-22126658				
	052-5813832				

אברהים חגי יחיא
 אדווינר
 מ.ר. 100379

כתובת דואר: טייבה 40400 ת.ד. 5273.

תאריך: 04.12.2006

Email: ibrahimh@012.net.il

