

1009656

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס' 9642  
שינוי לתכניות מס' במ/3456, מק/7678

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9642 שינוי לתכניות מספר במ/3456, מק/7678
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.525 דונם
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים שכונה: שועפאט,
    - 1.4.2 גוש 30558, חלקה 9
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 221475 לבין 221450
      - רוחב: בין 635425 לבין 635400
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

**2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")
  - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

**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.

**2.2 מסמכי רקע נלווים**

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
  - ב. תמונות מכל החזיתות

**3. מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 5 יחיד חדשות.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ל איזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים בחלקה וקביעת בינוי למבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת 5 יחיד בשטח החלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 736 מ"ר, מהם 511 שטחים עיקריים ו- 225 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת מספר הקומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות להריסה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 3456 א (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכניות מק/7678, 9642 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9642 זו.

## 5. ייעודי קרקע:

## 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
סה"כ	סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר בתכנית מס' א3456						
520	236	284	3	2		9	236	275	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00 ה-	47%	47%	0.525	9	מגור יס 5
216	68	148	1	1	68	148			שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00 ה-					
736	304	432			68	157	236	275	סה"כ					

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

5.2 **איזור מגורים מיוחד**: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א3456 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 **יותרו הבנויים הבאים בשטח**: תותר הריסת מבנה קיים בחלקה, ובנית מבנה חדש במקומו, בן 3 קומות מעל קומת מרתף, לשם יצירת 5 יחידות חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

5.2.2 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש בצבע אדום.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.4 מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 5 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- 5.2.5 מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- 5.2.6 הוראות בינוי ופיתוח : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.2.7 שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים .

### 5.3 גמישות :

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

### 5.4 סטיה ניכרת :

- 1- 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.
- 2- מס' יחיד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6. חניה

- 6.1 החניה תהיה מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1 .
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד, ויקבע לעת הוצאת היתר בנייה.

## 7. בנין, גדר להריסה

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

### 8. הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.

### 9. שטח 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. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.7 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר להריסה), 8 (הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות), 9 (עתיקות) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם :

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

10.2 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 וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

10.3 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 קו 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.

### 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 החלוקה:

א- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ב- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ג- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

חברת הנדסה  
 חברה להנדסה מחוז ירושלים  
 01-04-2007  
 חתימות: נ ד ק ב ל  
 ויק מט

**פרטים**

**בעל הקרקע**

שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
גאבר	טהה	80441975	שועפאט רח' אלבלד-ליד המסגד מיקוד 97300	0522873181	

לפני

**מגיש התכנית**

שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
גאבר	טהה	80441975	שועפאט רח' אלבלד-ליד המסגד מיקוד 97300	0522873181	

לפני

**המתכנן**

שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משיני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולמאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHOO.COM			

AL-SULTAN SU ALIMAK  
 ENGINEERING OFFICE  
 DESIGN SUPER VISION

תאריך	7/3/2007
-------	----------

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9642  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20/06 ביום 24.6.06  
 מיטחל תכנון ה.ס.  
 יו"ר הועדה