

מחוז ירושלים

1009659

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11328

שינוי לתכניות מס'בח/ 3456 א'

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 11328

שינוי לתכניות מספר בח/3456 א'

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

1.3-שטח התכנית: 0.625 (בדונמים)

1.4-מיקום התכנית:

1.4.1- ירושלים -שועפט

גלעין הכפר

1.4.2- גוש 30557-

1.4.3- חלקה 32-

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)

1.4.4- קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך בין 222-705 לבין 222-730

רוחב בין 635-580 לבין 635-620

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:

- 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 בקומת קרקע וקומה א לשם הרחבת שתי יח"ד חדשות מעבר למאוסר, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4-קביעת בינוי ותוספת קומה ב (מעל קומה א) לשם יצירת שתי יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.5- קביעת בינוי ותוספת בקומת גג (מעל קומה ב) לשם יצירת שתי שירות, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.6-הגדלת מס' יח"ד ל-6 יח"ד.
- 3.7-הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת המרתף.
- 3.8-קביעת שטחי בניה מירבי בהיקף של 917 מ"ר, מהם 605 שטחים עיקריים ו- 312 שטחי שרות.
- 3.9-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.11-קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- 3.12-קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 3.13- 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/3456א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו 11328.

5-יעודי קרקע:

1.5טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אזור תעשיית)	מפלס לתעלה	שימוש	מס' יח"ד	שטח התגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד התגרש
	סה"כ (מ"ר)	מבצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ	מבצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ	מבצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ							
4	724	321	403	75	67	52	605	254	351	38.4	40.9	6	0.501	32	אזור מגורים מיוחד		
	193	42	151	193	42	151	0	0	0				0.119		תחיה ציבורית		
	917	363	554	312	109	203	605	254	351								

תערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומדושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) מתשנ"ב 1992 .

(3)

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 בנייה לפי טבלה שבסעיף 5.1.

5.2.3- הוראות בנייה 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 6 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.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול ועליהם קווקו אלכוסני שתי וערב בשחור, הם שטחים של חניה ציבורית קיימת או מאושרת.

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 סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (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- גדר להריסה:

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

10-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.

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 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

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.

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.

15- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 6 (גמישות), 7 (סטיה נכרת), 8 (חניה) 9 (בנין, גדר, להריסה), 10 (עצים לעקירה), 13 (עתיקות), 14 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות) לעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

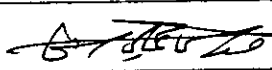
א- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

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, מפלטי בינוי ופיתוח, מפלטי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות 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 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 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:

שמות בעלי הקרקע:		
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז
אבו שחאדה	ש'חאדה מוחמד ש'חאדה	דרכון אמריקאי 043718139
אבו שחאדה	עבד אלרחמן יוסף לוטפי	
אבו שחאדה	סלים יוסף לוטפי	
אבו שחאדה	ח'דר ש'חאדה מוחמד	
אבו שחאדה	עלי ש'חאדה מוחמד	
אבו שחאדה	מוחמד אחמד לוטפי	

מגיש התכנית: 				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז	כתובת	מס.טלפון
עלי שחאדה	מוסא	080368491	שועפט ת.ז 25034	052- 8683055

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

עוודאללה סמי
מתכנן מ.ר. 36310

				חתימת האדריכל:		
ח.ס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
106636		5822730	שועפט ת.ד. 25104		עלא'	המאר

אדריכל
ש.ע.פ.ס.
מ.ר.
ש.ע.פ.ס.
106636
25/07/07
5822730

תאריך: 22/2/2007

(8)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 106636
הועדה הממוזגת החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 25104 ביום 28.07
מנהל השטח ת.ד.