

1009861

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 8829א

שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 8829 א שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א'

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

1.3-שטח התכנית: 0.841 (בדונמים)

ד-מיקום התכנית:

1.4-שם הישוב: ירושלים -שכונת שועפט-גלעין הכפר- רח' אחמד שווקי

ממערב לדרך ראמלה

1.4.1 גוש -30557

1.4.2 חלקה -5

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך:בין 221-675 לבין 221-700

רוחב:בין 635-665 לבין 635-710

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1- מסמכי התכנית:

2.1.1- 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2- גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן:

"התשריט")

2.1.3 - נספחים:

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.

2.2- יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. יבכל 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-דברי הסבר.

ב-תמונות.

3-מטרות התכנית:

3.1-מהות התכנית:

שינוי יעוד מאזור מגורים גלעין הכפר לאזור מגורים 2.

3.2- קביעת בינוי ותוספת בניה לקומת קרקע קיימת (קומת עמודים) .

3.3- קביעת בינוי ותוספת קומה אחד מעל קומת הקרקע על כל

שטח הגג לשם יצירת 4 יח"ד חדשות .

3.4- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 966 מ"ר, מהם 855 שטחים עיקריים ו- 111 שטחי שרות.

3.5- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6- הגדלת מס' יח"ד מירבי ל-6 יח"ד.

3.7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9- קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

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 8829א.

5- יעודי קרקע:

5.1- טבלת יעודי קרקע ודכוינות בנייה מסכמת:

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח מגרש)		מס' יחיד	שטח חלקה	מס' חלקה	יעוד חלקה	
מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שררות מ"ר		סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עקריים מ"ר	מחמת למפלס 0	מעל מפלס 0	מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
		מוצע	מאושר בתכנית מס'													
2	966	359	607	111	93	18	855	266	589	שטחים / קומות / מעל למפלס 0.00'	0	57.7%	6	0.841	5	אזור מגורים 2
	966	359	607	111	93	18	855	266	589							
	966	359	607	111	93	18	855	266	589	סה"כ						

הערות לסבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירבית בתכנית זו ומדוברים בהתאם לחקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובמיתרים) ותשנ"ב 1992. שטחי זנייה ושטחי מרחבים מגוינים בהתאם לדרישת התקן.

5.2- אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 .

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 ולא תותר בניה בשלבים.

5.4-הוראות נוספות :

ז-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.

ח-בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

אנטנה נוספת כל שהיא.

ט-קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6-גמישות:

יותר שינוי של עד (0.50מ) 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-קווי 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.

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, וייקבע לעת מתן היתר בנייה.

9-גדרות ומבנה להריסה:

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

10- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים 2), 5.4 (הוראות נוספות), 6 (גמישות), 7 (סטיה נכרת), 8 (חניה), 9 (גדרות ומבנה להריסה), לעיל ובסעיפים 11 (עתיקות), 12 (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 אוויר 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, 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 וכו' 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-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.

12. 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:

בעל הקרקע ומגיש התכנית : *אריאל קינט*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
עמורי	גמיל	086920592	ת.ד 25156	5820078

עורדאלה סמי
מחכנן מ.ר. 36310

עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
עוודאללה	סמי	80804875	שועפט ת.ד 25135	5824845	Engineers amil@beze qint.net	36310

חתימת האדריכל:

שם משפחה	שם פרטי	כתובת	טלפון	מס. רשיון
המאר	עלא	ת.ד 25104	5822730	106636

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 1575/2006
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2005 ביום 15.11.06
 (7)
 יו"ר הועדה

תאריך: 15/5/2006
 אישור הבעלות מס' 8829
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2007 ביום 28.10.07
 יו"ר הועדה