

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9648

שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א

מס' תכנית
לשכת התכנון המקומי
03-04-2006
מס' תכנית
מס' תכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9648 שינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ 1:200 (להלן: נספח בינוי מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2025 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' אלמסלך (ממזרח לדרך ראמללה).
שכ' שועפט - ירושלים.
גוש 30550
חלקה 7
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-640 ל 635-715
לבין קוארדינטות אורך 222-390 ל 222-450
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 .
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח.
- 1-בנין A
א-קביעת בינוי לבנין קיים בשלוש קומות מעל קומת המרתף (ללא היתר) בהתאם לנספח הבינוי .
ב-מס' יח"ד המירבי יהיה 3 דירות.
- 2-בנין B
א- קביעת בינוי לבנין קיים בחמש קומות (ללא היתר) בהתאם לנספח הבינוי .
ב-מס' יח"ד יהיה 10 דירות בהתאם לנספח הבינוי .
- 3-בנין C
א- קביעת בינוי לבנין קיים בארבע קומות בהתאם לנספח הבינוי .
ב-מס' יח"ד יהיה 3 דירות בהתאם לנספח הבינוי .
- 4-בנין D
א- קביעת בינוי לבנין קיים בשתי קומות בהתאם לנספח הבינוי .
ב-מס' הדירות יהיה 3 דירות בהתאם לנספח הבינוי .
- 5-בנין E
(א) קביעת בינוי לבנין קיים (מחסן) בקומה אחד בהתאם לנספח הבינוי .
(ג) קביעת קוי בניין חדשים לחוספת הבנייה כאמור.
(ד) הגדלת זכויות בניה מירביות וקביעתם ל- 2226 מ"ר מתוכם 1994 מ"ר שטחים עיקרים.
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ו) קביעת הוראות בגין בנין להריסה.
(ז) הגדלת מס' קומות מירבי בהתאם לנספח הבינוי :
- 1-בנין A מ-2 ל-3 קומות.
2-בנין B מ-2 ל-5 קומות.
3-בנין C מ-2 ל-4 קומות.
(ח) הגדלת מס' יח"ד בשטח ל 19-יח"ד.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3456 א' וההוראות שבתכנית מס' 9648 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המופרטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשנויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א- קביעת בינוי ל-4 בניני מגורים כמפורט להלן:

1-בנין A

קביעת בינוי לבנין קיים ללא היתר בן שלוש קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 3 יח"ד קיימות.

2-בנין B

קביעת בינוי לבנין קיים ללא היתר בן חמש קומות לשם יצירת 10 יח"ד קיימות.

3-בנין C

תוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים בשטח לשם יצירת יח"ד אחד קיימת ללא היתר בנוסף יש 2 יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי וקיים בשטח.

4-בנין D

תוספת בניה לקומה(ב) להרחבת הקומה הקיימת.

5-בנין E

הבנין הקיים בשטח ישמש כמחסן.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה .

ב.שטחי הבניה המירביים בכל הבנינים הם 2225 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן מתוכם 1994 מ"ר שטחים עיקרים:

שטחי בניה ומס' קומות קיזמים ומוצעים (מ"ר)																
מס' קומות	סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המורכב)		מס' יחיד	שטח מגרש בדינים	מס' בנין	יעד מגרש	
	סה"כ	מוצע	סה"כ קיים	סה"כ קיימים	מוצע	סה"כ קיימים	מוצע	סה"כ קיימים	מוצע	סה"כ קיימים	מתחת למפלס					מעל מפלס ס.ס.
3	479	479	0	57	57	0	422	422	0	שטחים/קומות מעל למפלס		3	1.95	A	אזור מגורים	
5	852	852	0	73	73	0	779	779	0			10		B		
4	522	202	2	57	30	27	465	172	293	0.00		3		C	2	
2	328	31	2	0	0	0	328	31	297			3		D		
1	44	0	1	44	0	44	0	0	0			0		E		
	2225	1564		661	231	160	71	1994	1404	590	סה"כ	42.6%	19			

הערות לסבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלטיט כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים במכנית זו ומחושבים בהתאם לחקונות
המתכנן והבניה (חישוב שטחים במכנית ובמחיריים) המתשנ"ב 1992.

- ג. מס' הקומות המירבי בבנינים יהיו כמציון בטבלט השטחים.
 גובה הבניה המירבי יהא כמציון בנספח מס' 1.
 ד. מס' יח"ד המירבי בבנינים יהיו כמציון בטבלט השטחים.
 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל
 חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ה. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה
 מסותתת אסורה.
 ו. שלבי ביצוע:
 שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד-כל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים
 ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2) תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת
 גישה לחניה.
 3) אשור תכנית אינסטלציה לבניה תבוצע במחלקת המים.
 4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטל
 ביוב כחוק. מאחר ובשטח המיועד לבניה עוברים קוי ביוב ו/או ניקוז
 יהיה צורך בהעתקת קוים אלה לתואי שמחוז לשטחי הבניה.
 מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית הטיה של קוים אלה וחיבורם לרשת הביוב
 העירונית לאשור מח' הביוב.
 האנסטלציה של הבנין תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
 כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר בתאום בפיקוח מחלקת
 הביוב.
 5) תאום עם רשות העתיקות.

10- סטיה נכרת:

- א- 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.
 ב- 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.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע
 כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה
 לבנין שיוקם בשטח.
 ב. החניה המסומן בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן
 היתר בניה.
 ג. ראה סעיף (9 ז. 2) לעיל.

12. מבנה וגדרות ומדרגות להריסה:

- הגדרות, המבנים, והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
 להריסה כתנאי להיתר בניה לכל בניין ובניין בשטח התכנית תהא הריסת
 החלקים המיועדים להריסה של אותו בניין בלבד. ויהרסו ע"י מגישי הבקשה
 להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או
 לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
 (5)

13. 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 ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל . וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו לגבי שטח זה בתכנית במ/3456 א'.

14. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ .

15. רישום, איחוד וחלוקה:

א- החלוקה תהיה בהתאם לטבלאת יעודי קרקע שבתשריט.
ב- 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.

ג- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאת הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין:

(א) מיד עם אישור התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית תוגש התצ"ר על ידו למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורו ככשרה לרישום.
(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש ע"י יו"ר הועדה המקומית לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים :

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 .

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

19. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים חותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

20. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. גגות אסבסט:

תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם מח' איכות הסביבה שבעיריית ירושלים בדבר פירוק גגות אסבסט.

22-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.

23. 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.

24. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז , ו / או תא ביוב , ו / או דרך , ו / או עמוד תאורה , ו/או קו תאורה , ו / או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר .

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד , כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים , קו ביוב , קו חשמל , כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח , להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר / כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה . ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

פרטים:

שמות בעלי הקרקע :				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5812781	שועפט	080051915	מחמוד מחמד	חמודה
5326824	ת.ד 25197	080051923	שוכרי מחמד	חמודה
5817429		080051931	יוסף מחמד	חמודה
052202260		080121858	רשיד מושא	חמודה
5924968		080121874	טאמי רשיד	חמודה

חתימת מגיש התכנית :				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5817429	שועפט ת.ד 25197	080051931	יוסף מחמד	חמודה

~~עוודאלה סמי~~

מתכנן מ.ר. 36310

עורך התכנית:

מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
36310	Engineersamil@bezeqint.net	5824845	שועפט ת.ד. 25135	80804875	סמי	עוודאלה

~~Handwritten signature~~

חתימת האדריכל:

מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
106636		5822730	שועפט ת.ד. 25104		עלא'	המאר

תאריך: 17/3/2006

(9)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9648
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 6107 ביום 2007
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9648
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 6107 ביום 2007
 יו"ר הועדה