

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

<p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>תאריך: 17.02.02</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס'</p>
--

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 7217 א

שינוי לתכניות מסיבמ/ 3456 א'

1-שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 7217 א שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א'
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 3.282 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ירושלים-שכונת שועפט-רח' חאפז אברהים

מזרח מדרך ראמלה

1.4.2. גוש 30550-

1.4.3. חלקה 16-

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)

1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222-145 לבין 222-200

רוחב: בין 635-600 לבין 635-705

הכל על פי 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- נספחים:

א-תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100, 1:125, 1:250
 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 הסבר.

ג-תמונות.

2- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.2- תוספת בנייה לצורך הרחבת 10 יח"ד מאושרות ותוספת 9 יח"ד
חדשות ב-3 בנינים קיימים במגרש.

3.3- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 3070 מ"ר, מהם 2743
שטחים עיקריים ו- 327 מ"ר שטחי שרות.

3.4- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-19 יח"ד.

3.6- הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות.

3.7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9- קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה.

3.10- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' במ/3456 א'. במקרה של סתירה בין

ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 7217 א.

5-יעודי קרקע

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
מס' קומות מירבי	סה"כ		שטחי שורות		שטחי בנייה עקריים מ"ר		מס' יעוד	שטח המגורש בדונם	מס' חלקה	יעוד המגורש	מס' יעוד					
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע										
4	3070	1570	1500	327	160	167	2743	1410	1333	שטחים / קומות מעג / 0.00 לפלס / מחתת לפלס 0.00	0.67	36.1	19	2666	16	אזור מגורים 2
	18	0	18	18	0	18	0	0	0							
	3052	1570	1482	309	160	149	2743	1410	1333	שטחים / קומות מעג / 0.00 לפלס	0.67	36.1	19	2666	16	אזור מגורים 2
										שטחים / קומות / מחתת לפלס 0.00						
	3070	1570	1500	327	160	167	2743	1410	1333	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) המתנ"ב 1992.

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 הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1

5.2.3-הוראות בינוי ופיתוח:

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2- קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה

בצבע אדום.

3- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 19 יח"ד ותירשם על כך

הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל

חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3-שלבי ביצוע:

בכל בנין בנפרד הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניתו 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.

5.5-הוראות נוספות :

1-כתנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת גישה מוטורית למגרש

בתאום אגף תושיה שבערית ירושלים.

2- 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 .

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

נוספת כל שהיא .

4- 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-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.

7-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.

8-מבנה, וגדרות להריסה:

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

9-עצים לעקירה/לשימור:

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

10-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.

11-רישום, איחוד 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 והוצאת הרישום ממגישי הבקשה.

12-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.

13. 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.

14- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף עלה אמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 5.5 (הוראות נוספות), 6 (סטיה נכרת), 7 (חניה), 8 (מבנה, גדרות להריסה), 9 (עצים לעקירה/לשימור), 12 (עתיקות), 13 (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 אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם.

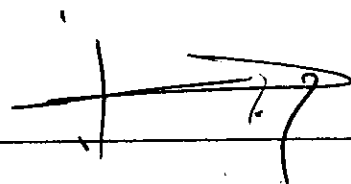
בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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 :				
מס.טלפון	כתובת שופט	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
052-5863250	ת.ד 22204	80194145	מכי אסעד	ערפה
052-5863250	ת.ד 22204	8061172	מחמד סעדי	ערפה
5814829	ת.ד 25016	080380983	סעיד	אבו ניע



חתימת מגיש התכנית :				
מס.טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
052-5863250	ת.ד 22204	80194145	מכי אסעד	ערפה

עורדאלה סמי
מרבנן מ.ר. 36310

				עורך התכנית:		
מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת שועפט ת.ד.	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
36310	Engineersami1@ bezeqint.net	5824845	25135	80804875	סמי	עוודאללה

[Handwritten signature and scribbles]

				חתימת האדר כל:	
דוא"ל	טלפון	כתובת שועפט ת.ד.	שם פרטי	שם משפחה	המאר
מס.רשיון 106636	5822730	25104	עלאי	המאר	

תאריך: 13/1/2008

(8)

אישור המס' 114704
הועדה המוסיפה על שם המועצה
בישיבה מס' 85107
ת.ד. 9604