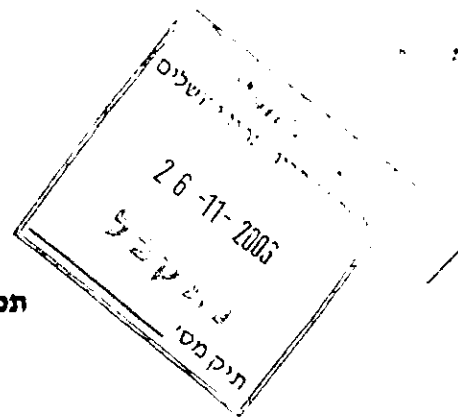


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11369
שינוי לתכניות מס' 3456 א



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11369 שינוי לתכניות מספר 3456 א.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 2,313 דונם

1.4 מיקום התכנית:

- 1.4.1 ירושלים שכונה: שכי שועפאט,
- 1.4.2 גוש 30543, חלק מחלקה 59.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 222375 לבין 222250
רוחב: בין 635900 לבין 635825
- 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 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 גובה ומספר קומות, קווי 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.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאיזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח ודרך הולכי רגל, וקביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים.
- 3.2 שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאיזור מגורים מיוחד ולשטח פתוח ציבורי ולדרך להולכי רגל.
- 3.3 קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, לשם יצירת 12 יחיד בשטח החלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2084 מ"ר, מהם 1528 שטחים עיקריים ו- 556 שטחי שירות.
- 3.5 קביעת קווי בניין מרבים לבניה המוצעת בשטח.
- 3.6 קביעת מס' הקומות ל- 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 3456א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11369זו.

5. ייעוץ קרקע:

5.1 טבלת יעוץ קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטח חלקה בדונם נטו	מס' חלקה	יעד חלקה
סה"כ		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי עיקריים		מעל מפלס	מתחת למפלס			
מוצר	מאושר	מוצר	מאושר	מוצר	מאושר	מוצר	מאושר בתכנית מס' א3456			0.00	0.00	
1528		4				1528	שטחים/קומות מעל למפלס ה- 0.00			1530	59	מגורים מיוחד
556				556			שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00			0.599		שצ"פ
2084		4		556		1528	סה"כ			0.184		דרך להולכי רגל

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים 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 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

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

5.2.3 תותר בניית שני בניינים מגורים חדשים בני 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, לשם יצירת 12 יחיד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

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

5.2.5 מספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהבניינים יהיה 6 יחידות 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.

5.2.6 מס' הקומות המירבי של כל בנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף, גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס'1.

5.2.7 הוראות בינוי ופיתוח :

הבניה תוצפה באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.2.8 שלבי ביצוע :

- 1- מודגש בזאת כי לא תותר הוצאת היתר בניה לבניי המגורים אלא לאחר ביצוע בפועל של דרך גישה שבתחום התכנית ושמהווה דרך גישה לחלקת המגורים.
- 2- תותר הקמת כל אחד מהבניינים בנפרד, לחילופין תותר הקמת שני הבניינים בהינף אחד.

5.2.9 תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי שפכי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים .

5.2.10 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיא בצוע קירות תומכים על גבול המגרש למניעת דרדרת.

5.3 גמישות :

יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המויין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

5.4 סטיה ניכרת :

- 1- 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.
- 2- 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.

5.5 שטח פתוח ציבורי :

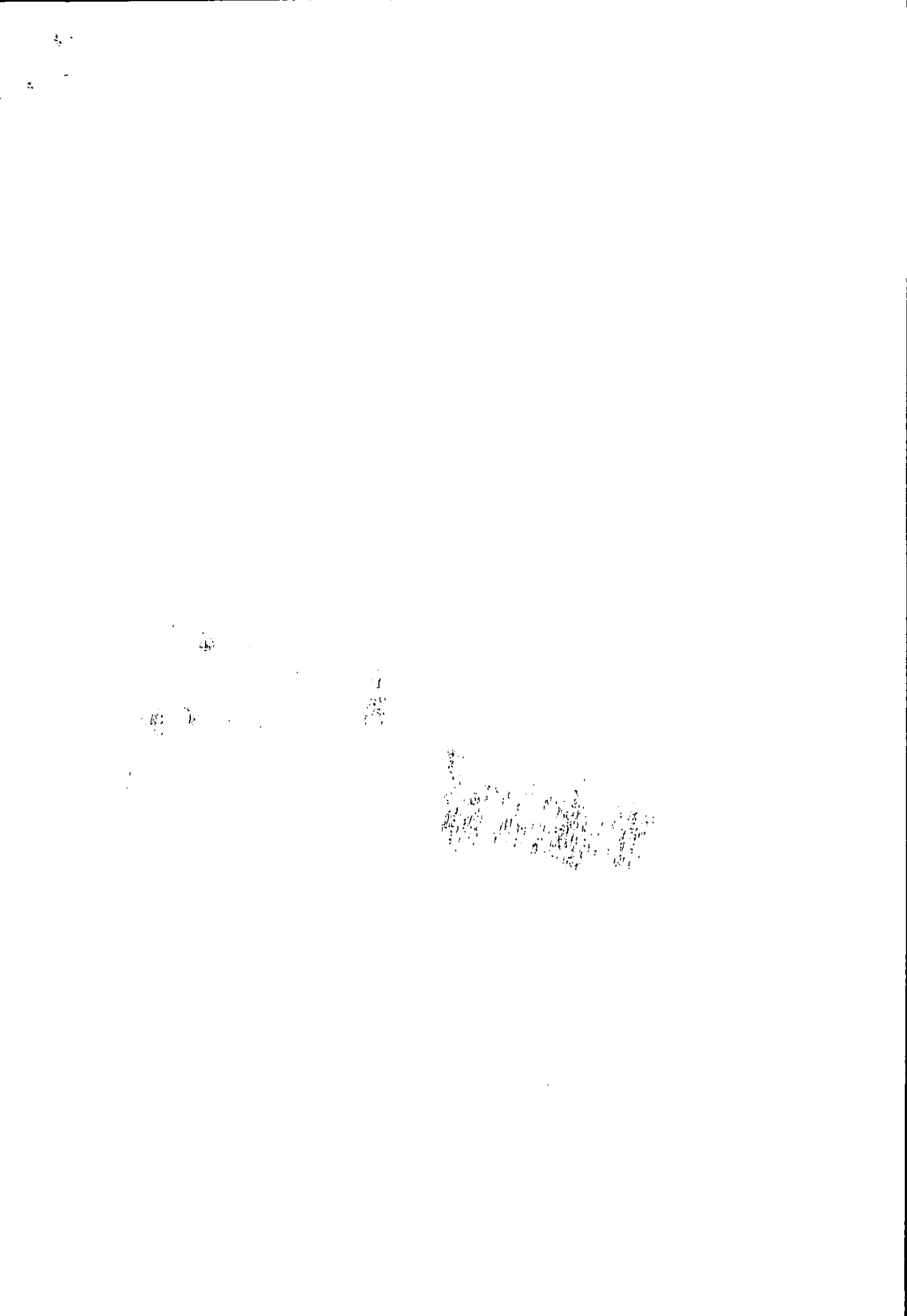
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

5.6 השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים הוא דרך להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור ויותר בו מעבר כלי רכב והולכי רגל לבניין מס'1 ו-2 ולשטח ציבורי פתוח.

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, כמצוין בנספח I הינו מנחה ולא מחייב.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.7 (הוראות בניוי ופיתוח), 5.2.8 (שלבי ביצוע), (גמישות) 5.3, 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 9 (שדה תעופה עטרות), 10 (שטח עתיקות) שלעיל, 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, בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי 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 ליחיד, גינות 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 ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.

9. הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

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

10. שטח עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

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

12. רישום איחוד וחלוקה :

12.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י"ם
 ת"ד 7008
 נתקבל

Handwritten signature

חתימות:

פרטים

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
גאבר	מוסא	ד.א. 208101511	שועמאט מיקוד 97300 ת.ד. 25038- י"ם	0522873181	

Handwritten signature

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
גאבר	מתח'י	080239718	שועמאט מיקוד 97300 ת.ד. 25038- י"ם	0522873181	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס זיהוי	כתובת	מס טלפון	מס רישיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועמאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועמאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@yahoo.COM			

AL-SULTAN SULAIMAN
 ENGINEERING OFFICE
 DESIGN SUPERVISION

תאריך	17/11/2006
-------	------------

Handwritten signature
 אברהם חג ינון
 אדריכל
 מ.ר. 100379

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מ"מ 11369
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מ"מ 18105 ביום 18.12.05
 מינהל תכנון קי"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפדת תכנית מס' 11369
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 18/05 ביום 18.12.05
 קי"ר הועדה