

## מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מפורטת

תכנית מס' 10298

שינוי לתכניות - במ/3456א---

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית ומיקומה:1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10298 שינוי לתכניותמספר במ/3456א

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

1.3. שטח התכנית: 3.200 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית: שועפאט

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: שועפאט

מזרח לכביש שועפאט וממערב לכביש שדרות מושה דיין

1.4.2. גוש 30550חלקות(בשלמות) 15 חלקי חלקות \_\_\_\_\_

/ לוח תביעות/קרקע בהליכי הסדר.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222175 לבין 222250רוחב: בין 635600 לבין 635700

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

<p><b>משרד הפנים</b>  לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>תאריך: 11.02.11</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' .....</p>
--

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

### 2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 \_\_\_\_\_ 10 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

### 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. דברי הסבר.

## 3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הכשרת עבירות בנייה, בניין קיים שתי קומות מעל קומת קרקע שמיעודת

למסחר+מגורים, על מנת לקבל 7 יח"ד בבניין מספר 1. והכשרת בניין 2 על מנת לכשיר 4

יח"ד. סה"כ הכשרת 11 יח"ד 41 חנויות.

3.2 שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים 1 מיוחד, וחזית מסחרית.

3.3 הגדלת מס' קומות מיריבים מ-2 קומות ל 3 קומות מעל קומת קרקע.

- 3.4. קביעת בינוי עבור שני בניינים קיימים .  
 בניין מספר 1 : 7 יח"ד ו 4 חניות,  
 בניין מספר 2 : 4 יח"ד  
 סה"כ 11 יח"ד
- 3.5. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1659 מ"ר, מהם 1591.5 שטחים עיקריים ו- 67.5 שטחי שרות לבניין מספר 1, וקביעת שטחי בניה בהיקף של 686 מ"ר, מהם 596 שטחים עיקריים ו- 90 שטחי שרות לבניין מספר 2 .
- 3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7. הגדלת אחוזי בניה
- 3.8. תוספת של 5 יחידות .
- 3.9. קביעת הוראות בגין חנייה תת-קרקעית וגינון מעליה.
- 3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12. הוראות לחלוקה חדשה.
- 3.13. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

#### **4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/ 3456 א (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 10298 .

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											
סח"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים		שטחים / קומות	מס' יחיד' (מס' הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שטח מגרש מ"ר	מס' / מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר					
818	1	2	45	22.5	773	818.5	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	1646	1	מגורים 5
818	1	2	45	22.5	773	818.5	שטחים / קומות מתחת למפלס 0.00-ה	0.00	1646	1	מגורים 5
1659	3		67.5		1591.5		סה"כ				

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)		סה"כ / קומות		שטחי שירות**		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה משטח (אחוז משטח המגרש)		מס' שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד מגרש
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	מאושר			
375	311	1	2	52.5	37.5	322.5	273.5	מפלס לתחת 0.00	40%	596	2	מגורים 5
								שטחים / קומות מעל למפלס 0.00				
								שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00				
375	311	1	2	52.5	37.5	322.5	273.5	סה"כ				
	686		3		90		596	סה"כ				

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 19

### 5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע וורוד עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור

#### מגורים 1 מיוחד

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם : א מגורים בשני המגרשים.

ב מסחר בקומת קרקע במגרש מס' 1 בלבד.

ג חנייה תת קרקעית בחלק הדרום –מזרח של שטח  
מגרש מס' 1

5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.2 שלעיל.

5.3.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד כל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.
- ביצוע חנייה תת-קרקעית בתאום עם תושייה ומח' שפ"ע כתנאי להוצאת היתר בנייה הראשון בשטח .

#### 5.4 סטייה ניכרת

- 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.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.

#### 5.5 -דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

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

5.7 זיקת הנאה :  
השטח הצבוע בתשריט בצבע וורוד עם קווים אלכסוניים שחורים וקווים אלכסוניים ירוקים הם שטח עם זכות הנאה ציבורית מעל קומת חניה תת קרקעית .

## 6 חניה

- החניה תהיה חלק קרקעית וחלקה תת-קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1 .
- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .
- 6.2 פתרון החניה המוצע בנספח מס'1 הינו מנחה בלבד ויתאם עם תושייה כתנאי למתן היתר בניה

## 7 עצים לעקירה/ שימור

- 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 ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. תותר העתקת עצים בתאום מח' שפ"ע בלבד.

## 8 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.

## 9. בנין, גדר, חריגות בניה להריסה

המבנים גדרות, וחריגות בניה המסומנים בתשריט / נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## 10 תנאים למתן היתר בניה

**בנוסף** על האמור בסעיפים 5.4 (סטיה ניכרת), 5.7 זיקת הנאה, 6 חניה, 7 עצים לשימור / עקיר, 9 בניין, גדר, חריגות בנייה להריסה, 12 עתיקות, 13 הגבלת שד"ת עטרות שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה להלן:

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

10.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

10.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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.



10.4 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

- 1-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם .
- 2- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
- 4-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:

- א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה , החפירה ובניה.
- ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודת ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- 5-תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מינהל התעופה האזרחי .

## 11 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

## 12 רישום, חלוקה

- 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.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

### **13 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.

**חתימות:**

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
דויק	רוידה עמראו	080723679	ירושלים שועפאט	02-232741
אלגעברי	גאזי צאדק אחמד	08050096	ירושלים שועפאט	02-232741

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
דויק	רוידה	080723679	ירושלים	02-232741
אלגעברי	גאזי צאדק	08050096	ירושלים	02-232741

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון	מ.ס.
טויל	בשיר	02737560	טייבה המשולש 40400 ת.ד. 5394	052- 4797324	

תאריך: 12-02-08

אדריכל ומתכנן  
טויל בשיר  
0524797324  
מ"ר 105556

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10298  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשנייה מס' 10298 ביום 26.6.08  
מיטל תכנון יו"ר הועדה