

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11543
שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א

1-שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11543 שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א'.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.023 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:
- 1.4.1. ירושלים-שכונת שועפט
- מזרח מדרך ראמללה ומערב מכביש מס' 1
- 1.4.2. גוש -30550
- 1.4.3. חלקה -75
- 1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין 222-610 לבין 222-665
- רוחב: בין 635-545 לבין 635-585
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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
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.
ב-תכנית חישוב שטחים (נספח מס' 2).

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.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

בנין מגורים חדש והגדלת זכויות בניה.

שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.2 - קביעת בינוי ותוספת שטחי שירות בקומת המרתף לשם הרחבת שטחי שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוי.

3.2 -קביעת בינוי ותוספת בניה לקומה א לשם יצירת יח"ד אחד יחדשה בהתאם לנספח הבינוי .

3.3 -קביעת בינוי ותוספת קומה ב לשם יצירת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי .

3.4-קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 902 מ"ר, מהם 738 שטחים

עיקריים ו- 164 שטחי שרות.

3.5- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-6 יח"ד.

3.7- הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לשלוש קומות, מעל קומת מרתף.

3.8- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

3.9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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 11543 .

(3)

5. יעודי קרקע:

5.1.5 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה זמסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																		
מס קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			מ"ר			שטחים עיקריים								
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3456						
3	1	777	392	385	39	17	22	738	375	363	33.91	34.91	6	75	0.726	מס' חלקה כדונם	יעוד חלקה	
	2																	אזור מגורים 2
4	2	902	468	434	164	93	71	738	375	363	0.00	0.00			0.297		נוף פתוח	
											סה"כ							

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית 70 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
 (4)

5.2-אזור מגורים 2:

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

5.2.1- תותר תוספת שטחי שירות בקומת המרתף לשם הרחבת שטחי שירות מעבר למאושר, בהתאם לנספח הבינוני.

5.2.2-תותר תוספת בניה לקומה א בהתאם לנספח הבינוני לשם יצירת יח"ד אחד חדשה והכל בהתאם לנספח הבינוני.

5.2.3-תותר תוספת קומה ב מעל קומה א בהתאם לנספח הבינוני לשם יצירת 2 יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוני.

5.2.4-זכויות הבניה והוראות הבינוני מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.5- קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5.2.6- 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.

5.2.7-הוראות בינוני ופיתוח:

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנינים הקיימים בסביבה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2-שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

3- 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.

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

נוספת כל שהיא .

5- 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 .

5.3 שטח נוף פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח, השמושים המותרים בשטח זה הם:

1. יעור וחורשות.
2. חקלאות בתנאי שלא תהא בכך בגיעה בטרסות קיימות.
3. אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
4. בבניינים קיימים בשטח כדין, כולל פיתוח, אסורה כל תוספת בניה על הקיים למעט שיפורים סינטטים באישור הוועדה המחוזית.

6-גמישות:

יותר שינוי של עד (0.50מ) מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

7-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-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.
- ג- גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

8-חניה:

- א-חחניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .
- ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.
- ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד, וייקבל לעת הוצאת היתר בניה.

9-עצים לעקירה:

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

10- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים 2), 6 (גמישות), 7 סטיה נכרת, 8 (חניה), 9 (עצים לעקירה) לעיל, וסעיפים 11 (עתיקות), 12 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:) להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

10.2- 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 וחיפיוניות 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.

10.3- 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 קו 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.

וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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.

על פי חוק העתיקות, תשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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.

13-רישום וחלוקה:

13.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.

13.2-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.

13.2-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 13.2 רשאית הועדה המקומית

לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

פרטים:

שמות בעלי קרקע:

1- יורשי מוחמד אבו נייע

080380967 ת.ז.	אבו נייע תמאם מוחמד	1
700256290 ד.א.	אבו נייע ג'מיל	2
051536286 ד.א.	אבו נייע ג'מאל	3
052171579 ד.א.	אבו נייע כמאל	4
808097 ד.א.	אבו נייע ג'מילה	5
80380983 ת.ז.	אבו נייע כאמל	6
80524051 ת.ז.	אבו נייע פאטמה	7

2- יורשי סעיד אבו נייע

080380967 ת.ז.	אבו נייע פתנה אסתעיל	1
039738646 ת.ז.	אבו נייע מוחמד	2
301145678 ת.ז.	אבו נייע עומר	3
302706445 ת.ז.	אבו נייע אחמד	4
034676676 ת.ז.	אבו נייע הנאא	5
080357510 ת.ז.	אבו נייע מרים	6
080357528 ת.ז.	אבו נייע אינתסאר	7
080357536 ת.ז.	אבו נייע לילה	8
023361421 ת.ז.	אבו נייע חיתאם	9
08035750 ת.ז.	אבו נייע אינעאם	10
08035748 ת.ז.	אבו נייע נייעמה	11

טען, ווייניג

מגיש התכנית :				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
אבו נייע	כאמל	08038098	שועפט ת.ד 25006	02-5814829

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

פורדאלה סמיר
מחבר מ.ר. 36310

חתימת האדריכל:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
חסודה	חוסין	081031692	שועפט ת.ד 25104	0544287284		114241

אדריכל
חוסין מסודה
מ.ר. 114241

תאריך: 24/12/2008

(10)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1154
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תחליטה לאשר את התכנית
ביום 29.08
מינהל האזור
יו"ר הועדה