

מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית
עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11305

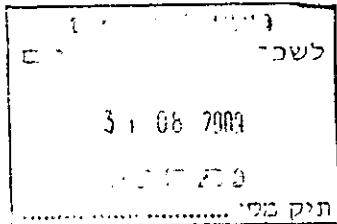
שינוי לתכניות במ/ 3456א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11305 שינוי לתכניות מספר במ/ 3456א
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.963 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: שועפאט, שטח ממערב לדרך רמאללה
 - 1.4.2. גוש: 30559
- חלקות(בשלמות) 27
- קרקע בהליכי הסדר- לוח תביעות
- 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 222125 לבין 222050
 - רוחב: בין 635150 לבין 635225
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:



2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250

2.1.3 נספח נינוי ופיתוח:

1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100, תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדריגות, מפלסי קרקע וכדומה.

2. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבני, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

2.2.4 מסמכים נליים

- דברי הסבר

- תמונות מכל החזיתות

2.1 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: בנית בניין חדש (בניין מס' 1) בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ליצירת 4 יח"ד חדשות

ותוספת בניה בבניין מס' 2 לשם הרחבות יח"ד קיימות.

3.2 שינוי יעוד מאזור מיגורים 5 לאזור מיגורים 2 מיוחד.

3.3 קביעת בניית בניין חדש (בניין מס' 1) בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ליצירת 4 יח"ד חדשות.

3.4 קביעת תוספת בנייה בבניין מס' 2 לשם הרחבות יח"ד קיימות.

3.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3.6 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1207.10 מ"ר (מתוכם 1039.05 מ"ר שטחים עיקריים ו_ 168.05 מ"ר שטחי שירות).

3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית 11305 זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' ב.מ.3456 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11305 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומועזים (מ"ר)										מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד				
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מעל מפלס מותחת למפלס		מעל מפלס	0.00	0.00	1
488.47	718.63	קומות 4 גג +	קומות 3	114.82	53.23	373.65	665.40	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	14.25%	6	887.20	43.69%	
								שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה					
488.47	718.63	קומות 4 גג +	קומות 3	114.82	53.23	373.65	665.40	סה"כ					

הערה : סה"כ שטח עיקרי = 1,039.05 , סה"כ שטחי שירות = 168.05 , סה"כ עיקרי + שירות = 1207.10

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

5.2 אזור מגורים 2 מיוחד

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר במ.3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

1. השימושים המותרים בשטח זה הם לצורך מגורים.
2. תותר בניית בניין חדש (בניין מספר 1) בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ליצירת 4 יח"ד חדשות.
3. תותר תוספת בניה בבניין מס' 2 בקומות הקרקע וקומה א', לשם הרחבות יח"ד' קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.
4. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין מספר 1 יהיה 4 יחידות דיור. ובבנין מספר 2 יהיה 2 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה בכל בניין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5 תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.6 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

5.7 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.8 סטיה 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.

6 דרכים

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/ או מאושרת.

7 חניה

6.1 החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

גדר, מבנה, מדרגות המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנפח מסי 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

9 תנאים למתן היתר

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (תחנת שנאים), 5.6 (אנטנות טלויזיה), 5.7 קולטי שמש על הגג 7 (חניה) 8 (בנין, גדר מדרגות להריסה) שלעיל, ובסעיפים 10 (הפקעה), 11 (רישום) 12 (עתיקות), 13 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

9.2 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 בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה לית"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.3 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 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.

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 החלוקה :

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע בתשריט.
- 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 והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. 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.


13. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

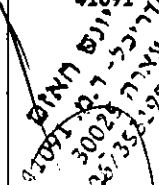
על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

14. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34/ב' / 4 :

יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').

חתימות:

בעל הקרקע ומגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	
אבו עלקם	עלי	080417819	שועפט	02-5813522	

						עורך התכנית*	
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רישון	
יונס	חאזם	05697784	ת.ד. 54374 ירושלים	02-6277912	Asswar 6@yahoo.com	41091	

תאריך: 20.02.2008

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12006
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 12006 ביום 12.02.08
 מינהל תכנון י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 12006
 הועדה המחוזית החליטה להפיק את התכנית
 בשיעור מס' 12006 ביום 12.02.08
 י"ר הועדה