

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי לתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11638

שינוי לתכנית מס' במ / 3456 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11638 שינוי לתכנית במ / 3456 א'
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.380 (בדונמים)
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שועפאת, רח': אל מהור פינת דרך ללא שם. (מזרחית לרח' דאר - סלאם)
 - 1.4.2 גוש 30550, חלקה 8 (חלקה בשלמות). קרקע בהליכי הסדר - לוח תביעות.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 222425 לבין 222475.
 - רוחב: בין 635600 לבין 635675.
 - 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.

הכוללת חישוב שטחים וכן בינוי, המבטא את נפח הבינוי המוצע.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניינים ומספר קומותיהם מעל הכניסה הקובעת,
שהינם מחייבים.

ב. תשריט קומפילציה של תכניות מאושרות/מופקדות (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:1250.

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 יחולו הוראות התכנית.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: הריסת בניין קיים בחלק הצפוני של המגרש והקמת בניין חדש באותו חלק צפוני,

לצורך תוספת 3 יח"ד חדשות וכן הרחבת הבניין הקיים ופיצול יח"ד קיימת ל - 2 יח"ד.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.3. קביעת בינוי עבור מבנה חדש להקמת 3 יח"ד דיור חדשות, וכן הרחבת דיור במבנה קיים, ופיצולה

של יח"ד קיימת ל - 2 יח"ד.

3.4. קביעת שטחי הבנייה המירביים ל- 100% משטח המגרש עבור השטחים העיקריים.

3.5. קביעת שטחי השרות ל- 74 מ"ר בבניין מס' 1, ו- 344 מ"ר בבניין מס' 2.

3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7. תוספת של 4 יחידות דיור.

3.8. הגדלת מספר הקומות מ - 2 קומות מעל קומת מסד ל - 3 קומות מעל קומת מסד, ללא הגדלת

מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

3.12. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' תמ/ 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית

במ / 3456 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

משרד הפנים
לשלת התכנון המתוזזת

23.03.92

5. יעוד פסקת בל

תג'ל"ק פמס"ר

טבלת יעודי קרקע חבניות בניה מסכמות:

5.1

יעוד	מג'רש	מג'רש	שטח מג'רש בדונם	מס' יח"ד	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המג'רש)		מס' חלק	שטח בניה עקריים	שטחי בניה נפיש' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי שירות**	מס' קומות			סה"כ (מ"ר)
					מס' חלק	מס' חלק			מס' חלק	מס' חלק		מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	
מגורים 2				5	1.023	63	1020	708	312	364	54	2	2	1	366
מגורים 2				5	1.023	63	1020	708	312	364	54	2	2	1	366
סה"כ															
1438															

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרדבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובחיתורים) התשנ"ב 1992. (שטחי השרות כוללים, בין היתר, גם שטחי חנייה מקורה).

- 5.2 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 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. תותר הקמת מבנה מגורים נוסף, בן 3 קומות, מעל הכניסה הקובעת, מעל קומת החנייה. בשטח החלקה, ובלבד שמרחקו מן הבניין הקיים בחלקה לא יפחת מ- 6 מ'
2. יותרו שינויים בבניין הקיים (הבניין הדרומי בנספח מס' 1), כדלהלן:
(א). שינוי מקומה של שטחי שרות בלבד (מפלס תחתון) לקומת שטחים עיקריים.
(ב). יותר פיצול של יח"ד קיימת אחת, לשתי יח"ד.
3. הבנייה המוצעת תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, התואמת את הבניין הקיים, כולל הכיחול. לא תותר בנייה באבן נסורה.
4. הגידור יבוצע בציפוי אבן טבעית - בכל פני הגדר הפונים לשטח ציבורי.
- 5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת וההוראות הקיימות בתכניות החלות על שטח זה ימשיכו לחול.
- 5.4 שלבי ביצוע:
- הבנייה תהיה בהינף אחד, כל בניין בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים
- 5.5 גמישות:
- 5.5.1 יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי.
- 5.5.2 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי, בכפוף לתקן החניה, שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה.

5.6 מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 5 יח"ד.

5.7 קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט.

5.8 סטיה ניכרת:

כל תוספת קומות, תוספת מס' יח"ד, וחריגה מקווי בניין, בתחום התוכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6 חניה

6.1 החניה, עבור יחידות הדיור הנוספות, תהיה מקורה כמצויין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החנייה ליחידות הדיור החדשות יהיה על פי תקן החנייה שיהיה תקף לעת מתן היתר בנייה.

6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה, והמיקום המדוייק ייקבע לעת מתן היתר הבנייה.

7 הריסה: המבנים והגדרות, המסומנים בתשריט/ונספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב (להריסה), ייהרסו, כתנאי להוצאת היתר בנייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 עצים לשימור: העצים, המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ועקירתם אסורה.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.8 (סטיה ניכרת), 6 (חניה) שלעיל, ובסעיף 12 (עתיקות), ולסעיף 13 (מגבלות גובה בגין שדה התעופה עטרות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה:

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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות

פרטיות שתוצמדה ליח"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 וחלוקה:

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
- 11.2 מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12 עתיקות:

- 12.1 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

13 מיגבלות בנייה בגין שדה-תעופה עטרות:

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

14 החדרת מי-נגר עילי ע"פ 34 ב/4:

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל הניתן, של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

15 תמ"א 38 - חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה:

15.1 היתר לתוספות בנייה למבנה קיים, אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים:

15.2 הגשת חו"ד המתבססת על איבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

15.3 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

15.4 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
ריטאוי	דלאל	2018037	שועפאט	0505-210091	-

212

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
ריטאוי	דלאל	2018037	שועפאט	0505-210091	-

212

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס.רשיון
יורעאלי	דן	001129139	שלומציון המלכה 4 ירושלים	02-6231323	08460

דן יורעאלי - אדריכלים ומתכננים
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323 פקס. 02-6240787

17.12.2009

תאריך:

