

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11560
שינוי לתכניות מס במ/3456 א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11560 שינוי לתכניות מספר במ/3456 א.
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3 שטח התכנית: 0.859 דונם

1.4 מיקום התכנית:

- 1.4.1 ירושלים שכונה: שכי שועפאט,
 1.4.2 גוש 30552, חלקה 60, וחלק מדרך ללא מספר(מתרוקה).
 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 222625 לבין 222525
 רוחב: בין 635375 לבין 635300
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 6 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 שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר קומות, קוי 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: תוספת בניה למבנה קיים.
- 3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 - ב- שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת 4 קומות עליונות למבנה הקיים, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1351.10 מ"ר, מהם 1173.1 שטחים עיקריים ו- 178 שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 4 יח"ד חדשות.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 6 קומות מעל מפלס ה- 0.00.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 3456 א (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 11560 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11560 זו.

יעוץ קרקע ומניות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)															
סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות			שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים		מס' תכנית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
		מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר						
1263.50	1023	240.50	6	4	2	90.40	932.60	240.5	מאושר בתכנית מס' N3456	מפלס מתחת למפלס 0.00	מפלס 0.00	6	0.663	60	מגורים מיוחד
87.60		87.60								שטחים/קומות למפלס 0.00	8%		30%		שטח נוף פתוח
1351.10	615.5	305.5	6	4	2	90.40	932.6	240.5		סה"כ					

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"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' 3456 א 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 תוספת 4 קומות עליונות לבניין במפלסים $+6.00$,
 $+9.00$, $+12.00$, $+15.00$, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות

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

5.2.5 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידת 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 6 קומות מעל קומת מרתף , גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

5.2.7 **הוראות בינוי ופיתוח** :

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

5.2.8 **מיגון אקוסטי** :

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מיגון אקוסטי בתאום עם מח' איכות הסביבה.

5.2.9 **שלבי ביצוע** :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד , או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה .

5.3 **גמישות** :

יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצוין 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- מסי 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 נוף פתוח :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3456 א לגבי שטח נוף פתוח.

5.6 מעבר ציבורי להולכי רגל :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, במעבר הציבורי להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתיים על ידי המעבר זו.

6. 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.

- 6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנתה ולא מחייב.

7. עצים להעתקה :

- העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר..

8. גדר להריסה :

- הגדר המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

9. הפקעה לצרכי ציבור :

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

10. רישום החלקה :

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

- 10.2 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

- הוועדה המקומית.

- 10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. 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.

12. שטח עתיקות :
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
על פי חוק העתיקות, תש"יח – 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.

13. תנאים למתן היתר בניה
בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (מיגון אקוסטי), 5.3 (גמישות) 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 11 (שד"ת עטרות), 12 (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, 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 שתוצמדנה ליחיד, גינון 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 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.

14. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הגמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלכות בגינן מונמך.

פרטים

חתימות:

בעל הקרקע

שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
נשאשיבי	מחרי	80346950	שועמאט מיקוד 97300	0505315407	

Handwritten signature

מגיש התכנית

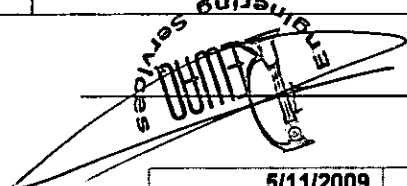
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
נשאשיבי	מחרי	80346950	שועמאט מיקוד 97300	0505315407	

Handwritten signature

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון
אבו ננאס	מוחמד	80441975	שועמאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועמאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561

דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHOO.COM



תאריך	5/11/2009
-------	-----------

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11500
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1391 ביום 11/11/09
 מיטל תכנון יו"ר הועדה