

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 7521

שינוי לתכניות מס' במ/ 3456 א'

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

19.12.70

נתקבל

תיק מס'

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 7521 שינוי לתכניות מספר במ/ 3456 א'

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

1.3. שטח התכנית: 1.743 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ירושלים-שכונת שועפט-רח' אסהל

מערב מדרך ראמלה

1.4.2. גוש -30558

1.4.3. חלקה -46

קרקע בהליכי הסדר (לוח תביעות)

1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221-680 לבין 221-760

רוחב: בין 635-175 לבין 635-220

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 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 נפש 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.

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, שאינם חלק ממסמכי

התכנית:

א-דברי הסבר.

ב-תמונות.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

3.1.1- שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.1.2- שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לדרך חדשה.

3.1.3- שינוי יעוד מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים 2.

3.2- קביעת הבינויים הבאים בבנין (א).

3.2.1 - הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע לשטחים עיקרים ותוספת בניה

בקומת הקרקע לשם יצירת שתי יח"ד חדשות.

3.2.2- תוספת בניה בקומה א לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.

3.2.3- תוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים לשם יצירת שתי יח"ד

חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי .

3.3- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 1458 מ"ר, מהם 1301 שטחים

עיקריים ו- 157 שטחי שרות.

3.4- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-8 יח"ד.

3.8- הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לשלוש קומות.

3.9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה.

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 7521.

5- יעודי קרקע:

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירב	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מס' יח"ד	שטח המגרש כדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש	
	סה"כ (מ"ר)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
3	1458	547	911	157	27	130	1301	520	781	שטחים מעל למפלס 0.00	מפלס מתחת למפלס 0	מפלס 0	21.15%	8	1.561	46	אזור מגורים 2
	1458	547	911	157	27	130	1301	520	781	סה"כ							

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

5.2-אזור מגורים 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-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2- קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה

בצבע אדום.

3- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 8 יח"ד.

"ראה סע' 6א' - סטייה ניכרת"

5.3-שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניתו בשלבים.

5.4-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .

א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול , הם שטחים של דרכים

ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב-השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום , הם שטחים של דרכים

חדשים.

5.5-הוראות נוספות :

1- 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 .

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

נוספת כל שהיא .

3- קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
- ב. בגגות רעפים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור גג הרעפים. בגגות משופעים לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

6-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-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.

7-חניה:

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

8-מבנה, גדרות להריסה:

המבנים, והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9- תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.2(אזור מגורים 2),
- 5.4(דרכים), 5.5(הוראות נוספות), 6(סטיה נכרת), 7(חניה),
- 8(מבנה, גדרות להריסה), לעיל, ובסעיפים 12(עתיקות), 13(הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:)להלן 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, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלטי בינוי ופיתוח, מפלטי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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.

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 קווי 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 השמל (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.

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 וזפף.

11-רישום, איחוד וחלוקה:

- 11.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.
- 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.

12-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.

13.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.

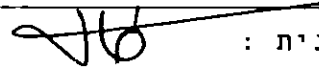
14-חיזוק מבנים - תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ג. 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 מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות עמידות לכוחות סיסמיים כפי"שנקבע בתקן בישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה".

פרטים:

שמות בעלי הקרקע :				
מס. טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5825793	שועפט	081059156	ח'אלד כמאל	אלקימרי
5825793	ת.ד. 19822	8056646	כמאל חאלד	אלקימרי
5825793		081059172	מאגד כמאל	אלקימרי
5825793		081059180	ריאד כמאל	אלקימרי

מגיש התכנית : 				
מס. טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
5825793	שועפט ת.ד. 19822	081059156	ח'אלד כמאל	אלקימרי

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

עוודאללה סמי
מכתב מ.ר. 36310


			חתימת האדריכל:	
מס. רשיון	טלפון	כתובת	שם פרטי	שם משפחה
74547	0522632981	דרך שועפט	באסם	עליאן

עליאן באסם
אדריכל
מ.ר. 74547



תאריך: 12/12/2010

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מסי
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מסי ביום 11.12.10
 מינהל תכנון יו"ר הועדה