

ט 8501

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

תכנית מס' 9719

שינוי לתכנית מס' ב.מ. / 3456 א'

1. שם התכנית ומיקומה :

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9719 שינוי לתכנית מספר ב.מ. / 3456 א'.
- 1.2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
- 1.3. שטח התכנית : 1.019 (בדונמים).
- 1.4. מיקום התכנית : מערב מדרך רמאללה.
 - 1.4.1. שם שכונה : שעפאט.
 - 1.4.2. גוש : 30546 חלקה : 54
(חלק מחלקה 4 – קרקע בהליכי הסדר – לוח תביעות)
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.5.12
לאשר את התכנית

אורך : בין 221900 לבין 221975
רוחב : בין 635000 לבין 635050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

תאריך
יו"ר הוועדה המסמית

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

2.2. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה : המסמכים 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 – יחול ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר המפורש אחרת.

2.3. מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממבמכי התכנית:
א. דברי הסבר
ב. תמונות מכל החזיתות עם הסביבה הקרובה

3. מטרות התכנית :

3.1. מהות התכנית : הגדלת אחוזי בניה בשטח לשם הגדלת מספר יחידות דיור.

- (א) שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים 2.
- (ב) קביעת שינוי לבניין בן 4 קומות (3 קומות מעל קומת מרתף) לשם יצירת 6 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קוי בניין חדשים לבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטח בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1443 מ"ר, מתוכם 1001 מ"ר שטחים עיקריים ו- 442 שטחי שירות.
- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד ל-דרך מוצעת.

3.2. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.3. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית :

3.5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.6. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' ב.מ. / 3456 א' (לרבות השינויים) במקרא של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלאות יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

סה"כ (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים		שטח שטח	מס' מגרש	מס' מגרש	מס' מגרש	יעוד מגרש
		מס' קומות	מוצע	מאושר *	מוצע	מוצע	מאושר *					
מוצע	מאושר *	מוצע	מאושר *	מוצע	מאושר *	מוצע	מאושר *	מס' בדיחור	מס' בדיחור	מס' בדיחור	מס' בדיחור	מס' בדיחור
04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603	04/603
698	348	2	1	30	15	668	333	0.00	0.00	0.00	0.00	54
309	88	-	1	309	88	---	---	שטחים/קומות	שטחים/קומות	שטחים/קומות	שטחים/קומות	0.972
1007	436	2	2	339	103	668	333	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	6
1443		4	4	442	442	1001	1001	ה 0.00	ה 0.00	ה 0.00	ה 0.00	38%
								סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	2

*מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצאה היתר בניה הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י היתר. בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מראשות הרישוי המקומית, בנוגע לפאטי היתר. במצבמאושר חובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

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

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 :

- הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושתי קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.
- תאום עם מחלקת תושי"ה בדבר גישה לחניה.

5.3. שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטיה ניכרת :

5.4.1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת תכנית), התשס"ב 2002.

5.4.2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

5.4.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

5.5. דרכים : דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

6. חניה :

1. החניה תהיה תתקרקעית הכל כמצוין בנספח מס' 1.
- 6.1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .
- 6.2. מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת מתן היתר בניה .

7. גדרות ותקרות להריסה :

הגדרות והתקרות (התקרה במפלס +13.12 /801.21 והעמודים המחזיקים אותה, והתקרה במפלס +3.42 /791.51) המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה -ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2. (מגורים 2), 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה) ו-7 (גדרות ומגנות להריסה) תנאים למתן היתר בניה הינם:

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

8.2. 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 פיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ל"ח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.

8.3. 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 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 חשמל (למעט קו מתח עליון) (תרדואת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9 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.

10 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

11 הפקעות 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.

12 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

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

13 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4 :

יותר 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').

14 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38 :

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 413 (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 "יעידוד 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 לדרשות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

16 חלוקה ורישום :

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

פרטים:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימה
דחזל	סמיר יעקוב	023237357	ת.ד. : 67666 ירושלים	0577787621		
טמס	איליאס חנא	080084049		02-6280005		
טמס	פרנסיס חנא	80084056		02-6280005		
סעאדה	ראאד סאמי	80357429		02-6283282		

עורך התכנית *						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימה
קובה	סימון	080070196	ת.ד. : 54740	6288036	simon@koubas.net mike@koubas.net	
					מס'. רשיון : 81488	
					תאריך תוקף הרשיון : 31/03/2013	

*בתכניות הכוללות פרטי בניו - עורך התכנית יהיה אדריכל רשוי בלבד, בעל רשיון בר - תוקף

תאריך: 09/05/2012