

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס' 8136  
שינוי לתכנית מס' במ/ 3456א

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 8136 שינוי לתכנית במ./ 3456א.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 1628 מ"ר.
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: שעפאט  
גוש: 30548  
חלק מחלקה: 42

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221750 לבין 221825

רוחב: בין 636100 לבין 636175

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
קרקע בהליכי הסדר-לוח תביעות.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
    - 1. דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
    - 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
    - 3. תכניות בינוי ופיתוח (נספחים מס' 1-2) הערוכים בקני"מ 1:100.
- חוק התכנון והבניה, התשנ"ה, 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.  
הוועדה המחוזית לתכנון ומבנה ירושלים:  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות,  
לאשר את התכנית, שטח בנייה מירביים שהינם מחייבים.

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יחסי ממשל  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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:

- א. מהות התכנית: תוספות בנייה לשני בניינים קיימים לשם תוספות יח"ד חדשות ולשם הרחבות יח"ד קיימות.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
בבניין מס' 1:  
1. תוספת בניה בקומות, מרתף, קרקע וראשונה לשם הרחבות יח"ד קיימות.  
2. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.  
בבניין מס' 2:  
תוספת 2 קומות עליונות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.  
הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בבניין מס' 1 וקביעתם ל 1098 מ"ר מתוכם 941 שטחים עיקריים ו 157 מ"ר שטחי שירות ו- בבניין מס' 2 ל 819 מ"ר מתוכם 684 שטחים עיקריים ו 135 מ"ר שטחי שירות.
- ו. הגדלת מספר יח"ד בבניין מס' 1 מ 6 ל 10 יח"ד ובבניין מס' 2 מ 2 ל 6 יח"ד
- ז. הגדלת מס' קומות בבניין מס' 1 מ 3 קומות ל 5 קומות ובניין מס' 2 מ 2 ל 4 קומות.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- י. קביעת הוראות בגין מדרגות/מבנה/סככה להריסה

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' במ/ 3456 א וההוראות שבתכנית מס' 8136 זו.

**5. טבלת יעודי קרקע:**

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' מירבני קומות]	סה"כ במ"ר				שטחי שירות(במ"ר)				שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				תכנית בניה (אחוז משטח המגרש)	שמושים	מס' יחיד	שטח מגרש ב מ"ר	מס' חלקה	יעוד השטח	מס' בנין
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/א	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' במ/3456/א	מוצע	סה"כ	מוצע							
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	1098	579	519	157	103	54	941	476	465	465	465	465	19%	מגורים	10	1628	42	מגורים מיוחד	1
4	819	425	394	135.00	64	71	684	361	323	323	323	13%	מגורים	6	1628	42	מגורים מיוחד	2	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1917	-	-	292	-	-	1625	-	-	-	-	-	32%					סה"כ	

הערות לטבלה :  
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתיתרם)התשנ"ב,1992.

**6. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456 א לגבי אזור מגורים 1 מיוחד. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:  
בבנין מס' 1:

1. תוספות בניה בקומות מרתף (מפלס 791.60) קרקע (מפלס 794.75) ראשונה (מפלס 797.75) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
2. תוספת שתי קומות עליונות במפלסים 799.95, 802.75 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

בבנין מס' 2:

תוספת 2 קומות עליונות במפלסים 797.90, 800.80 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספחי הבינוי, נספחים מס' 1-2 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מס' יח"ד המרבי בבנין מס' 1 יהיה 10 יח"ד ובבנין מס' 2 6 יח"ד.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תבטוח גישה חופשית לכלל הדיירים למתקנים המשותפים בגג החדש.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין 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.

6.1 שלבי ביצוע:

-הבניה בכל בניין ללא תלות בבנין השני תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

6.2 תחנת שנאים:

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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

### 6.3 חניה:

- א. מס' מקומות החניה, יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
- ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכביש הדרומי למגרש (מדרכות וכו') הביצוע באחריות יזם התכנית ועל חשבונו ומהווה תנאי לטופס 4.

### 6.4 גדר/מבנה/מדרגות/סככה להריסה:

גדר/מבנה/מדרגות/סככה המותחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

### 6.5 סטיה ניכרת:

מס' יחידות דיור / קווי בנין / מס' הקומות / גובה בניה / שטחי בניה ושלבי ביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

### 6.6 תמ"א 34-מי נגר עילי

יוותרו לפחות 20% 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 אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

### 6.7 תמ"א 38- חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:  
(1) 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).  
(2) על בקשה להיתר כאמור, יתולו 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).  
היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### 6.8 שמירה על עצים בוגרים-עצים לשימור:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, סימון בתשריט- עצים לשימור: עצים לשימור: 10 עצי פרי ונוי בינוניים-קטנים בתחומי החלקה.
3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

4. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעסו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.

## 7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 6- ד' (מס' יח"ד) 6.1 (שלבי ביצוע) 6.3 (חניה), 6.4 (גדר/מדרגות/מבנה/סככה להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין 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 בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

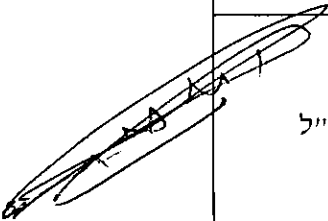
ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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 יהא על חשבון מגישי התכנית.


ד. פירוק גג האספסט המסומן להריסה יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה לבנין מס' 1.

פרטים:

חתימות:

						בעל עניין בקרע
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
גיאבר	אחמד	80230592.2	שועפט	6277477		
אלג'ולאני	חניפה	8031608-6	שועפט	581811		

*Handwritten mark*

						מגיש התכנית
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
גיאבר	אחמד	80230592.2	שועפט	6277477		
אלג'ולאני	חניפה	8031608-6	שועפט	581811		

*Handwritten mark*

						עורך התכנית
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
עליאן	באסם	<u>056254667</u>	ת.ד. 17422 ירושלים	02-6281065		מס. רשיון 40049 ותאריך תוקף הרשיון 15.2.2013 (חובה לצרף עותק מהרשיון)

*Handwritten signature and stamp*  
מ.ד. 74507

תאריך: 03/10/2012