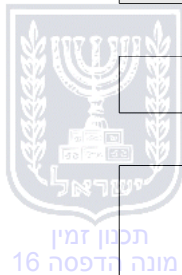


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0776369

תוספת בנייה מעל בניין קיים, שעפאט ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/05/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

-שם תכנית- תוספת בנייה מעל בניין קיים, שעפאט ירושלים

תיאור ורקע התכנית המוגשת.

התכנית נמצאת בשכונת שעפאט, בשטח של 500 מ"ר .

ייעוד ע"פי התכנית המאושרת מס' 7621 מגרש 26 הנו אזור שטח מגורים 1 מיוחד .

בשטח היתר מס' 2016/06

תוספת מבוקשת :

התכנית מציעה שינוי ייעוד לאזור מגורים ג' תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים לשם תוספת 4 יח"ד.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית תוספת בנייה מעל בניין קיים, שעפאט ירושלים
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 101-0776369
1.2 שטח התכנית	0.500 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
	לפי סעיף בחוק לי"ר
	היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221911

קואורדינאטה Y 634999

1.5.2 תיאור מקום

שטח מצפון לכביש 21, שכי' שועפט, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שעפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30546	לא מוסדר	חלק		26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7621	26 ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
28/04/2010	2722	6080	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 7621 למעט הוראות חלוקה תכנונית.	החלפה	7621
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 3456/א	החלפה	במ/ 3456/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מק/ 5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין גובה בנייה מירבי	17: 27 27/10/2020	נירה שובל	27/10/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 14 25/11/2020	נירה שובל	25/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד עבד אלנבי			ירושלים	אחמד שאוקי סמ 3 (1)				alagssa33@ hotmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר) (1		02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוספה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא				musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: קרית ספר 14.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי מעל בניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. . הגדלת גובה בניה ומס' קומות המירביי .

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

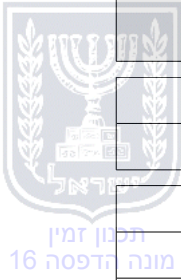
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	499.91	100
סה"כ	499.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת ארבע יח"ד בהתאם למתואר בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר המסומנת בצהוב להריסה תהרסנה כתנאי לתחילת ביצוע הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א- מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (נסטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. גובה המבנה המירבי הינו מחייב, סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע.</p>

4.1	מגורים ג'
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג-תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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) 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית : תושייה, שפ"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי						שרות
(4)	(4)	(4)	12.48 (3)	8	8	(2) 45	(1) 220	1097.12	298.12	120	679	500	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)				
60	(4)	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים מרחבים מוגנים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160% ..
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80% ..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ חדר מכונות מעקה תקני עד גובה 15.24 מר ..
- (4) כמפורט בתשריט ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16