

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11783

תוספת יח"ד במגרש מגורים, שועפט

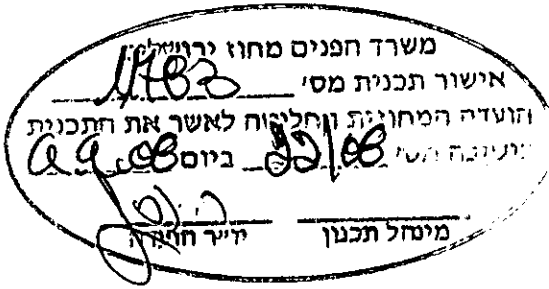
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בשטח. המגרש נמצא באזור מגורים 5 מיוחד המקצא 50% בניה התכנית מציעה 2 בנייני מגורים בני 4 יח"ד כ"א. 100% ב-4 קומות וכן קומת חניה תת קרקעית. בשטח התכנית ישנו בית מגורים ישן אחד ללא היתר בניה וללא עבירות בניה. המבנה מיועד להריסה. התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה במפלסים תת קרקעיים. בעלי הקרקע הם גם מגישי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים, שועפט	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	11783	
1.2	שטח התוכנית	896 מ"ר.	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • שלב מספר מהדורה בשלב 2 תאריך עדכון המהדורה 10/05/09 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק • היתרים או הרשאות 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא ועדה מחוזית ל.ר. • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222475
קואורדינטה Y 635725

1.5.2 תיאור מקום בשכונת שועפט ממערב מכביש 1 צפון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
שועפט לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	• בהסדר	• חלק מהגוש	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לי"ר

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	687	16/07/59
במ/3456-א	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית במ/3456-א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית במ/3456-א ממשיכות לחול.	4795	16/08/99
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96
תכנית חניה 5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דודסון	22/12/08	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		דודסון	22/12/08	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דודסון	22/12/08	1	לי"ר	1:200	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: קו בניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח בנייה מרבי	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			057- 6646465		ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל"ר	ל"ר	ל"ר	80440753	רוסתום סמאן	ל"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057- 6646465		ת.ד. 27226 ירושלים 91271				80440753	רוסתום סמאן	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057- 6646465		ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל"ר	ל"ר	80440753	רוסתום סמאן	רוסתום סמאן	ל"ר
				ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל"ר	ל"ר	034015172	אבראהים סמאן	אבראהים סמאן	ל"ר
				ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל"ר	ל"ר	036080505	איהאב סמאן	איהאב סמאן	ל"ר
				ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל"ר	ל"ר	060838448	מוחמד סמאן	מוחמד סמאן	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02- 6734311	0522- 874057	02- 6734303	ת.ד. 53446 מיקוד 91533				66610	שמואל דודסון	אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02- 6567604		2- 6567605	ת.ד. 54290 בית חנינה ירושלים		שורות הנדסי מדידות וכיתוח	032238536	1168	אבו רגיב נזאר	מועל מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, לצורך הגדלת זכויות בניה ומספר יחידות הדיור בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 5 מיוחד למגורים א.
2. קביעת הוראות בניין ופיתוח.
3. קביעת שטחי בניה מרביים ל-1477 מ"ר, מתוכם 847 מ"ר שטחים עיקריים ו-630 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.896
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		847	423.5+	423.5	מ"ר	מגורים
		8	4+	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	001	
דרך	501	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים. 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. אישור רשות התעופה האזרחית
ה.	חניה א. חניה תהיה תת-קרקעית ובתוך קווי הבנין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ו.	גמישות א. יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטח הבניה של קומת החניה הנוספת אינה נכלל בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 להלן.
ז.	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). התשס"ב – 2002 ב. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח

<p>שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>		
שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2	
	הוראות	4.2.1
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו.</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימת (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					עיקרי
													שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	1 *	4	14.90	9.4	8	50	174	430	-	200	847	847	001	מגורים				

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* בשונה מהמצוין בנספח הבינוי תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת כמפורט בסעיף 4.1.2, 1 : גמישות.

6. הוראות נוספות

6.1	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	היטל השבחה	א. הועדה 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.
6.3	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, ובכפוף לכל דין.
6.4	חלוקה ורישום	א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ב. מיד אם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית 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 תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
6.5	בניין, גדר, מדרגות להריסה	המדרגות, הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בניה בשטח
6.6	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב34	יותרו 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').
6.7	עצים להעתקה	העצים המסומנים להעתקה בתשריט הנם עצי זית בוגרים. עצים אלו יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
6.8	הגבלות בניה בגין שד"ת עטרות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי למתן היתר בניה בשטח הינו תיאום ואישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			80440753	רוסתום סמאן	מגיש התוכנית
			80440753	רוסתום סמאן	יזם בפועל
			80440753	רוסתום סמאן	בעלי עניין בקרקע
			034015172	אברהם סמאן	
			036080505	איהאב סמאן	
			060838448	מוחמד סמאן	
שמואל דודסון אדריכל		רח' התעשייה 2 tel: 03-6734311 פ.ד. 52145 Jerusalem 91533	055630578	שמואל דודסון	עורך התכנית