

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12735

הכשרת מבנה קיים ותוספת 6 יח"ד, ערב אס-סוחרה

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u> </u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u> </u> ביום <u> </u> מינהל תכנון <u> </u> יו"ר הועדה <u> </u></p>	

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 2011-01-20
 נתקבל
 תיק מס'

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת בכפר ערב אס-סוחרה.

גבול החלקה נלקח מתצ"ר מס' אליפסה 1229/05.

התכנית הסטטוטורית החלה על אזור זה הינה תכנית מס' 2683א', הקובעת אזור מגורים 6.

החלקה נמצאת בצמוד לכביש סטטוטורי.

על החלקה בנוי מבנה בעל 3 יח"ד הנבנה בחלקו בהיתר- 1 יח"ד.

התכנית מציעה:

1. הריסת חלק מהמבנה שנבנה ללא היתר(1 יח"ד) – לשם חניה.

2. הכשרת המבנה הנותר בעל 1 יח"ד והוספת 6 יח"ד נוספות. סה"כ 7 יח"ד מוצעות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הכשרת מבנה קיים ותוספת 7 יח"ד, אס-
סוחרה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)

12735

מספר התוכנית

1455 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

03.12.2009 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ל"ך מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף¹ בחוק
היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 628.250
קואורדינטה Y 223.750

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים אס-סוחרה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
III פיסקלי	לא מוסדר	חלק מהגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א2683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	4391	התשנ"ו-1996
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	687	התשי"ט-1959
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות החניה. הוראות החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	התש"ע-2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בדבר התרת בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין הקיים. הוראות תכנית התרת בניית מעלית בצמוד לבניין הקיים תחולנה על תכנית זו.	4393	התשנ"ו-1996

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אס-סוחרה, ירושלים				080735202	עאישיה זחאיקה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				אס-סוחרה, ירושלים				080735202	עאישיה זחאיקה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				אס-סוחרה, ירושלים			080735202	עאישיה זחאיקה	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
moshe@aknin- arch.co.il	03- 5422764	054- -777236	077- 4007292	החליל 11 מעלה אדומים			11080	12105086	משה אקין	מרכיטקט ומתכנן ערים	
	02- 6797852		02- 6793012	הרכבים 9 ירושלים			985	028055762	יורם אלישיב	מורד מוסמן	מורד

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
לא רלוונטי	

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**

1. הריסת חלק מהמבנה שנבנה ללא היתר (1 יח"ד) – לשם חניה
2. הכשרת המבנה הנותר בעל 1 יח"ד והוספת 6 יח"ד נוספות. סה"כ 7 יח"ד מוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור מגורים.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1350.52 מ'ר מהם 969.69 שטחים עיקריים ו-380.83 שטחי שרות.
4. הגדלת אחוזי בניה מ-37.50% ל-132.27% (עיקרי+שרות).
5. הגדלת מס' הקומות מ-1 ל-4 מעל מפלס 0.00 ומ-0 ל-1 מתחת למפלס 0.00.
6. הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-7.
7. שינוי קווי הבניין וקביעתם בהתאם לקונטור הבניין המוצע.
8. קביעת מרפסות תלויות שעומקן לא יעלה על 1.50 מ'.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות ומדרגות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.455
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית א2683		969.69	+586.82	382.87	מ"ר	מגורים
		7	+6	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
דרך מאושרת	2	
דרך או/ו עיצוב נוף	3	

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 ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי 1. גובה הבניין לא יעלה על 16.52 מ' (657.12). 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	הוראות חניה 1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמצוין בנספח מס' 2. 2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ד.	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר

		<p>את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן טופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בגבול התכנית והכל בהתאם עם אגף שפ"ע.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית מפורטת להסדרת הגישה למגרש. ביצוע גישה הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p>
ו.	סטיה ניכרת	<p>כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות, תוספת גובה ושינוי בשטחי הבניה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 1912) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז.	הריסת מבנים, גדרות ומדרגות	<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר להריסה המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ויהרסו ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>
ח.	חלוקה ורישום	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות הכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
ט.	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י.	רשות העתיקות	<p>על-פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא.	מי נגר	<p>התכנית תשאיר לפחות 25% אשר יהיה פנוי להתדרת מי נגר, לאור חוסר האפשרות להפנות מי נגר לשצ"פ מצרני. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יב.	גישה למגרש	<p>הגישה למגרש תהא מהכביש הצפוני בלבד.</p>

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
דרך ציבורית קיימת או מאושרת.		
הוראות		4.2.2
א.	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
ב.	חלוקה ורישום	השטח יירשם ע"ש עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

שם ייעוד: דרך או/ו עיצוב נוף		4.3
שימושים		4.3.1
שטח לדרך ו/או עיצוב נוף.		
הוראות		4.3.2
א.	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
ב.	חלוקה ורישום	השטח יירשם ע"ש עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה עיקרי	עיקרי			
			1	4	16.52	7	132.27%	1116.46	1350.52	1116.46	264.37	969.69	1021	1	
															מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38

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 דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. 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.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

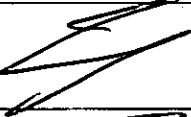

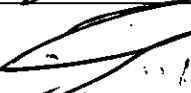
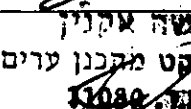
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תהא בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.1.11			080735202	עאִיִּשָּׁה זַחַאִיקָה	מגיש התוכנית
19.11			080735202	עאִיִּשָּׁה זַחַאִיקָה	יזם בפועל
19.1.11			080735202	עאִיִּשָּׁה זַחַאִיקָה	בעלי עניין בקרקע
19.1.11		מִשָּׁה אֶקְנִין אַרְכִיטֶקְט מְהַבְנֵן עָרִים מ.ת. 121086	12105086	משה אקנין	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה לא רלוונטי	תאריך ההחלטה	החלטה

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי			