

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

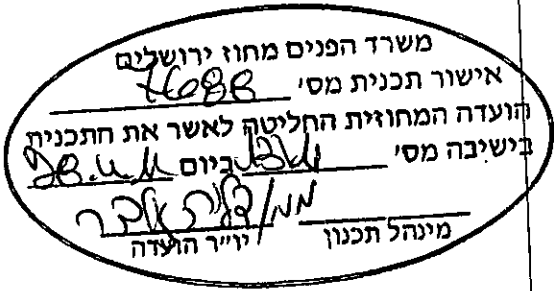
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7688

שם תוכנית: תוספת יח"ד וקומות דרך רמאלה, שועפאט

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבקשה לתוספת בניה לשלושה בניינים, הכוללים 6 יח"ד קיימות שנבנו ע"פ היתר בניה מס' 95/277.

מטרות התכנית הן כדלקמן:

1. תוספת 2 קומות חדשות מעל בניין B,A לשם יצירת 2 יח"ד בבנין A ו3 יח"ד בבנין B ותוספת קומה אחת מעל בניין C לשם יצירת יח"ד אחת בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור ללא תכנון לאזור מגורים ב'.
3. קביעת אחוזי הבניה הכוללים ל 160.0%

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 222200
קואורדינטה Y 635100

1.5.2 תיאור מקום

שכי שועפט, שטח ללא תכנון שמצפון כביש מס' 9 (רח' יגאל ידין) וממערב מדרך שועפט-ראמלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים

שכונה שועפט
רחוב זרך ראמלה
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		36

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/3/2004	5286	תכנית זו כפופה לתכנית 8000, הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	8000
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמדים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תכנית בינוי	• מנוחה כשחלק מהתוכנים מחייבים	1:200	לא רלוונטי	1	30/05/2011	אד' באסם עליאן		
חוראות תוכנית תשריט	מחייב	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	30/05/2011	אד' באסם עליאן		
התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	30/05/2011	אד' באסם עליאן		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לפני המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* (הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, קווי בניין, שטחי בנייה, ומסי' יח"ד מרביים).

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
לי"ר	לי"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**

קביעת יעוד קרקע למגורים ב' בשטח ללא תכנון.
קביעת בינוי לתוספת בניה מעל 3 בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת יעוד למגורים ב'.
- ב. קביעת תוספת 2 קומות מעל 2 בניינים קיימים A, B ותוספת קומה אחת מעל בניין C.
- ג. קביעת 4 יחיד בבניין A, וקביעת 5 יחיד בבניין B, וקביעת 3 יחיד בבניין C סכ"ה 12 יחיד.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים ל 2812 מ"ר מתוכם 2315.1 מ"ר עיקרי 496 מ"ר שירות.
- ה. קביעת קווי בניין ע"פ קונטור הבניה הקיימת.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.100 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	1021	1295+	2315	
	מס' יחיד	6	+6	12	
					הערות
					מצב מאושר לפי
					היתר מס' 95/277
					לפי סעיף 77,78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
גדרות להריסה	עץ להעתקה	1	מגורים ב' דרך מאושרת
101, 1	101, 1	101	

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הנו שטח למגורים ב' ותחול עליו ההוראות כדלקמן:</p> <p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל בניין A ובניין B וקומה אחת מעל בניין C. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1</p> <p>2. שטחי הבניה המרביים יהיו 2812 מ"ר מתוכם 638 מ"ר מתחת קומת הכניסה ו- 2174 מ"ר מעל קומת הכניסה.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי 4 קומות, מעל קומת חניה ושירות בבניין A, בניין B ו-3 קומות בבניין C.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור 12 יח"ד.</p> <p>5. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>6. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p>	<p>א. הוראות בינוי</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	<p>ב.</p>

	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תאום עם אגף תושי"ה :</p> <p>א. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה</p> <p>ב. גישה לחניה מכביש הצפוני בלבד לא תותר גישה מדרך רמאללה .</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא פינוי השטח המיועד לדרך ממדרגות ומגדרות והעברת הגדר לגבול המגרש.</p> <p>ד. תכנית פיתוח שטח מפורטת תאושר לעת מתן היתר בניה בתאום עם פרוייקט רכבת קלה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ מידות תקניות.</p> <p>ו. ביצוע עבודות פיתוח שטח ע"י וע"ח היזמים בתאום עם מח' הדרכים.</p> <p>ד. תאום עם מח' שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים</p>
ז.	<p>רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות , התשל"ח-1978 , עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות , להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. תיאום עם רשות עתיקות.</p>
ח.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. העברת מתקנים משולבים על הגג לגג החדש על ידי מגיש התכנית ועל חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י.	<p>בתוספת בניה על גג בנין משותף:</p> <p>א. 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 וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
יא.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- שמאלי	קדמי נמני	מספר קומות		גובה מננה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"י/ לדונם נטו)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורי/ מאגרי מ"ר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב	
			מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						גובה מננה (מטר)	סה"כ שטחי בניה	שרות				עיקרי
			1	4	15.25	---	---	4	---	1110.5	204	---	84	822	A בנין	
			1	4	15.25	---	---	5	---	1110.5	100	---	84	822	B בנין	
			1	2	7.60	---	---	3	---	591	---	---	24	338	C בנין	
			1	2	7.60	---	---	12	---	2812.0	304	---	192	1982	סכ"מ	
						40.0	7.0									

הערות לטבלה:

- *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המינימליים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- *הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגובה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר תנאים ואגרות) התשי"ל- 1990.
- 1 * תותר עד 160% בניה מירביים כולל קומת חניה בגובה 3 מטר.
- 2 * גובה בנייה מעל מפלס ה-000 וכמפורט בנספח הבניי.

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:
א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6.2 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.

6.3 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.

6.4 גדר/מבנה/ מדרגות להריסה

הגדר/ המדרגות/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.5 חלחול מי נגר

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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.6 חיזוק מבנים - תמ"א 38

1. 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:
2. 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.
3. 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 " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.7 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. שטחי בנייה מירביים בנספח מס' 2 חישוב שטחים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

6.8 רכבת הקלה

תותר לרתום כבלי חשמל לבניין/בניינים לצורך רכבת הקלה.


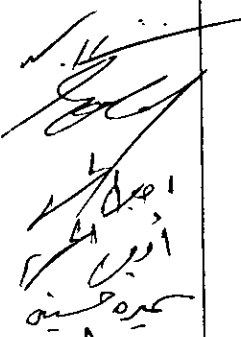
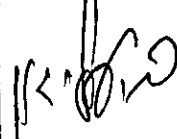
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תהיה בהינף אחד, כל בניין בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			081062358	חסיני נג'אח	מגיש התוכנית
	 אשרתי אשרתי אשרתי		081062358	חסיני נג'אח	בעלי עניין בקרקע
			דרכון אמריקאי 710171950	חסיני סאלח	
			דרכון אמריקאי 036681628	חסיני נבילה	
			080534076	חסיני אמירה	
			080503832	חסיני סמירה	
			056254667	באסם עליאן	עורך התכנית

