

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13718

תוספת שתי קומות למגורים, שרפאת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13718</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>20/11</u> ביום <u>18.9.11</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>13718</u> הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>8/10</u> ביום <u>18.9.11</u> יו"ר הועדה</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת דרומית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילו עפ"י תכנית מאושרת 4552 מיועדת החלקה לאיזור מגורים 3 מיוחד. על המגרש הנ"ל יצא היתר בנייה מס' 1.86/34 לשתי קומות.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מבקשת עד 160% שטחי בנייה מירביים. וזאת בהתאם למדניות התכנון ותכנית המתאר.

ג. קונצפת אורבאני

יש חריגת בנייה מהיתר קודם בשטח של 75 מ"ר, בעל הנכס הורשע בעבירת בנייה.

ד. מגישי התכנית

מגיש התכנית פרג' ג'אבר הוא הבעל החוקי לפי המסמכים המצורפים לחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוססת שתי קומות למגורים, שרפאת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13718

מספר התוכנית

488 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

1.3.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218500
		קואורדינטה Y	627360
1.5.2	תיאור מקום	החלקה נשוא התכנית נמצאת דרומית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילה.	
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	שרפאת - בית צפפה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30916	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר העירונית של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר העירונית 62.	י.פ. 687	16/7/1959
4552	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4552 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 4552 ממשיכות לחול.	י.פ. 4978	16/4/2001
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוהנד עומר	05/07/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מוהנד עומר	05/07/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מוהנד עומר	05/07/09	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בנוי

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומסי יחיד.

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

1.8.1 מניש התוכנית													
גוש/ חלקה(ני) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	052-2868504	לי"ר	כרמית שרפאת - בית צפנה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080378904	080378904	פרג גאבר	לי"ר

1.8.2 בעל עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	052-2868504	לי"ר	כרמית שרפאת - בית צפנה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080378904	פרג גאבר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר מוסמך
mal00@walla.co.il	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ירושלים ת.ד. 796 טייבה	מורנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	מורנד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	08-8551173	רח' תעמאות 16/35	מרטוב אלכס	959	307040618	מרטוב אלכס	מוסמך	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
לי"ר	לי"ר
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**

תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יחיד ל 4 יחיד לכל המגרש.
- קביעת שטחי הבניה ל- 731 מ"ר מתוכם 644 מ"ר עיקרי ו- 87 מ"ר שירות.
- הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות המאושרות ל 4 קומות מעל קומת מרתף חניה.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.488

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תכנית 4552.		644	233+	411	מ"ר	מגורים
		4	1+	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עץ לעקירה	עץ לשימור	מחסן, גדרות להריסה		
1	1	1,100,101	1	מגורים ב'

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

מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
הוראות בניוי		א.
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.		
המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.		ב.
מיתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.		ג.
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	חניה	ד.
2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד.		
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת מדרכה לאורך חזית המגרש. ביצוע הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון היוזמים.		
1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	סטייה ניכרת	ה.
2. קו הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		
3. שטחי הבנייה המירבים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	קולטי שמש על גג הבניין	ו.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.		

ז.	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	<p>תנאים להיתר בנייה</p>
	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שידרשו.</p>	
	<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.</p>	
ח.	<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').</p>	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/34ב</p>
ט.	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. עץ התות הוא לשימור.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. המבקש ייטע עץ זהה (עץ בוגר גובה 4.5מ) תמורת עץ הלימון המסומן לעקירה בחזית הבנין.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/לעקירה</p>
י.	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וזאו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>2. 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>חיזוק מבנים - תמ"א 38</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפימות (יחיד/ד' לזונם נטו)	מספר יחיד/ד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שרות	עיקרי				שרות
		בהתאם למסומן בתשריט				38%	8.7	4	160%	731				457	1			מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא עתיקות**

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.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.



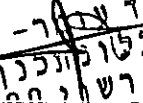
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	לייר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.03.2011		לייר	080378904	פרג' גיאבר	מגיש התוכנית
1.03.2011		לייר	080378904	פרג' גיאבר	בעל עניין בקרקע
1.03.2011		לייר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

מוהנד עומר - רג' - יאסין
 אדריכלות ותכנון ערים
 מס' רשמי 106433
 ל: 02-6286130