

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12853

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

שם תוכנית: תוספת בנייה לבניין קיים בשועפט

08. 2011

מחוז: **ירושלים**
מבטב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

במקום קיים מבנה למגורים לפי היתר בניה מס' 022348 (מס' תיק 83/355.1) בבעלות של אחים אבו רמילה. במקום חלה תכנית מס' 3456 א. תכנית זו בא להוסיף זכויות הבניה על ידי הגדלת תכנית הבניה והוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים וההרחבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת בנייה לבניין קיים בשועפט</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12853</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>1022 מ"ר</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>21/08/2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 221/640
 קואורדינטה Y 635/140
- 1.5.2 תיאור מקום שטח מצפון לכביש מס' 21 וממזרח משכ' רמת שלמה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה שועפט
 רחוב ללא שם
 מספר בית -

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30558	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	58	-

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/1959	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית 62 ממשיכות לחול.	• ביטול	62 תכנית מתאר
16/08/1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית במ/ 3456 א ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3456 א
22/03/1996	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות קביעת 5022 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	5022 מעליות
21/01/2010	5264	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות קביעת 5166 א תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	5166 ב תקן חניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ר.שיין אדריכלים.	21/08/2011	1	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
		ר.שיין אדריכלים.	21/08/2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט
		ר.שיין אדריכלים.	21/08/2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית*	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. * מחייב לעניין: מספר יח"ד מרב, מספר קומות מרב, גובה מבנה מרב, שטח בנין מרב.

21/08/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

מגיש התוכנית													
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה דבראי-דמילה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			054220321	02-5819047	ת"ד 250192 שועפט ירושלים								

יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
		054220321	02-5819047	ת"ד 250192 שועפט ירושלים			8032728 8080096	עאקף אבו דמילה נביל אבו דמילה			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Sheind476@013.net.il	077-5152028	0544554546	077-5152028	רח' שאול אביגור 4/3 תל אביב - יפו 69379		ר.שין אדריכלים.	27341	011299468	הארל שין	הארל שין	אדריכל	
M_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	רח' הרבנים 9 ירושלים		אלישיב מדינות ותוסדה בע"מ	985	028055762	יורם אלישיב	יורם אלישיב	מודד מוסמך	

21/08/2011

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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	

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 בניה ויחידות והגדלת מספר יחידות דיור לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. מהות התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
 ב. קביעת הוראות בניה:
1. שינוי קווי בניין מרביים.
 2. שינוי מספר קומות מרבי לבנין מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל מרתף ומבנה טכני על הגג.
 3. שינוי גובה מרבי לבניין.
 4. שינוי מספר יחידות דיור מרבי מ-2 ל-9 יחידות.
 5. שינוי שטח הבנוי המרבי ל-2030 מ"ר, מזה 1634 מ"ר מעל פני הקרקע (160%) ו-396 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
 6. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ג. קביעת הוראות פיתוח.
 ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ה. קביעת שלביות ביצוע.
 ו. קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.022 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1478		+996	482	מ"ר	מגורים
	9		+7	2	מס' יחיד	

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים
	4.1.2	הוראות
	א.	<p>(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>(2) אבן הפינה תהיה ברוחב מזערי 15 ס"מ בחלקה הצר.</p> <p>(3) כיחול יהיה שטוח ובגוון האבן, כיחול "מסמר" אסורה.</p>
	ב.	<p>(1) גדרות יבנו מאבן מלבנית חתוכה מקליפה החיצונית של אבן גולמית, מונחת עם הצד הטבעי כלפי חוץ.</p> <p>(2) ייתרו 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') הכל כמפורט בסעי' 4.1.4 (חלחול מי נגר) להלן.</p>
	ג.	<p>(1) הבניה תהיה כפי שמסומן בנספח בינוי.</p> <p>(2) תותר הגדלת השטח הבנוי עד 2030.01 מ"ר, מזה 1634.15 מ"ר מעל פני הקרקע (160%) ו-395.86 מ"ר מתחת לפני הקרקע.</p> <p>(3) מספר יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 9.</p> <p>(4) מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת יהא 4 מעל קומת המרתף. תותר בנית קומה טכנית חלקית מעל הקומה הרביעית. לכך תותר בנית שתי קומות נוספות וקומה טכנית חלקית (עליה לגג וחדר מכונות בלבד) מעל הבניה חקיימת.</p> <p>(6) תותר תוספת בניה בקומת מרתף (במפלס -2.75), בקומת קרקע (במפלס 0.00) ובקומה א' (במפלס +3.23).</p> <p>(7) הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 810.60 מ' על פני הים (16.60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת).</p> <p>(8) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
	ד.	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. קווי הבנוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>5. שטחי הבניה המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002</p>
	ה.	<p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. הכל ובהתאם להוראות סעיף 83ג) לחוק התכנון והבניה.</p>

4.1.3	חניה מספר מקומות חניה יקבע על"פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. כל המקומות החניה הנדרשות ימוקמו בתחום המגרש.
4.1.4	חלחול מי נגר ייתרו 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, חלוקיסוכד').
4.1.5	חיזוק מבנים – תמ"א 38 היתר לתוספת 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 התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכולל 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 ואמצאים 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 הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
4.1.6	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.
4.1.7	שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
4.1.8	תנאים למתן היתר בניה א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם המהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית תכלול את האלאמנטים שידרשו כגון סוגי רצוף, שתילה, ספסלים, מתקני משחקים וכדומה. המעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או דרך, 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 ביובמים 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. ד. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. ה. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הבניה הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה פתרונות חימום המבנה, הסתרת מעבי מזגנים ומיגון מפני חדירת גז ראדון. ו. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הבניה הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה פתרונות חימום המבנה, הסתרת מעבי מזגנים ומיגון מפני חדירת גז ראדון. ז. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור חברת חשמל. ח. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור מנהל התעופה האזרחית. ט. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

<p>ט.</p>	<p>עצים לעקירה/שימור/העתקה: 1. עצים לשימור/ לעקירה/ להעתקה ונטיות עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע ובהתאם לסעיף 1.4.2 והוראות הבאות: א. באחיות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקיה לעצים כחובמחלקת הגננות. ב. הוראות שימור: חפיה או/ו שיי מפלס או/ו עבודה ייעשו במחק הול על 2. מ' מהיקף גזע העם. ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם, בתחום החלקה. ד. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 11 עצים חלופיים גודל ה, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<p>ז.</p>	<p>גדר/מבנה מדרגות/ חריגות בניה להריסה: המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

6. הוראות נוספות

6.1 ל"ר

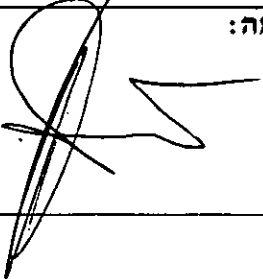
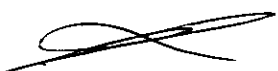
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 21/08/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: רבחי אבו רמילה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 21/08/2011</p>  <p>R. Shein architects ר. שיין אדריכלים רחוב שאול אבוטר 4/3 חל אבו-ים 69379 טכמסס 077-5152028</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: הארי שיין</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 011299468</p>	<p>תאגיד: ר.שיין אדריכלים</p>		
<p>תאריך: 21/08/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: רבחי אבו רמילה</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>