

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9331א

שם התכנית הקמת בניין מגורים חדש בשעפאט

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
----------------------------	----------------------------

	חותמת הועדה המחוזית
--	----------------------------

--	--

דברי הסבר לתכנית 9331א

דברי הסבר לתכנית מס' 9331 א

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 לפי תכנית א3456 המאושרת עם 50% אחוזי בניה 2, קומות מותרים מעל קומת מרתף.
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 ל- אזור מגורים ב - לפי מבא"ת 2006, תוך הגדלה באחוזי הבניה מ-50% מאושר ל-160%, הגדלה במסי הקומות מ-2 קומות מאושר מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף, הגדלת במ"ס יח"ד מ-4 יח"ד מאושר ל-7 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:
אין עבירת בניה על השטח.
על חלקה יש סככה ישנה מיועדת להריסה .

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשעפאט	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
א9331	מספר התוכנית	
662 מ"ר.		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
10-6-2011	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
		1.5 מקום התכנית
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221375	קואורדינטה X	
635650	קואורדינטה Y	
ירושלים, שכונה : שעפאט		1.5.2 תאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	שעפאט.
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק מהגוש	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית 3456א	שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 3456א	4795	16/8/1999
5166ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב, הוראות תכנית 5166ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית ח. הוראות תוכנית המעלית ח תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב ניסן התשנו שנה לועזית: 22.3.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליבת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	באסם עליאן	10/6/2011	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	באסם עליאן	10/6/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	באסם עליאן	10/6/2011	1	ל"ר	1:100	מנחה *	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית 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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

* מודגש בזאת כי נספח הבניין (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522676814	שפנטא, ירושלים		ל"ר	ל"ר	080416803	1- מתמודד גמאל אבו חדיך	024751364	2- מאחר גמאל אבו חדיך	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
			0522676814	שפנטא, ירושלים	ל"ר	ל"ר	080416803	1- מתמודד גמאל אבו חדיך 2- מאחר גמאל אבו חדיך	ל"ר	בעל עניין בקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
bma@nevision.net.il		0522-632981		ת.ד. 94489 ירושלים			74547	056234667	גאסם עליאן	אדריכל	אדריכל
aalawzi@YAHOO.com			02-6276585	רחוב צלחה אלדיין מס' 10			1180	27606979	עומר יואני	מודד	מודד

25/10/2011

עמוד 7 מתוך 15

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות להריסת מבנה קיים ובניה במקומו בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- קביעת הוראות להריסת מבנה קיים ובניה במקומו בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה לשם יצירת 7 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניין כאמור.
- הגדלת מס" הקומות המרבי ל-4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.
- קביעת מס" יח"ד בשטח ל-7 יח"ד.
- קביעת שטחי בניה מירביים לבניה בשטח ל- 1231.87 מ"ר (807.76 עיקרי ו 424.11 שירות).
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדרות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.662
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר 50% לפי ת.ב.ע 3456א		807.76	+510.76	297	מ"ר	מגורים
		7	+ 3	4	מס' יח"ד	

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים	
להריסה	
1	
100	

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב
100	דרך מאושרת

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. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :

קביעת הוראות להריסת מבנה קיים ובניה במקומו בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה לשם יצירת 7 יחיד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי .
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום .

זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 .

מס' יחיד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .

ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ב. עיצוב אדריכל :

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת , מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה , חלקה , שאיננה מסותתת אסורה .

ג. גריסה פסולת :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה . שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

ד. חלחול מי נגר :

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

ה. שילוט :

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם-1980 .

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד . נספח הבינוי הוא מנתה בלבד לנושא החניה .

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית .

ז. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

ח. סטיה ניכרת :

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 .
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 .
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 .
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 .
- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הנים מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 .

ט. רשות העתיקות :

על פי חוק התיקות, התשל"ח - 1978 , עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2881/0 " ירושלים , ח' אל-מעירם " י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות , התשל"ח-1978 .
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח-1978 .
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמים : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

י. אנטנה טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

- כ. היטל השבחה :
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
- ל. מבנה וגדר להריסה :
- המבנה והגדר המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .
- מ. תנאים למתן היתר בניה :
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .
 - הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
 - העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים , חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם .
 - 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 / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 .
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על חבון מגישי התכנית .
 - תאום עם רשות העתיקות
 - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש (השלמת מדרכות) . ביצוע הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית .
 - תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' תנועה להסדרי נגישות בטחותים .

4.2 דרכים

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל .
- ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת .
- ד. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה כאשר הוא פנוי מכל בניו .

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גורל מוגרש / מוער / מרבי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	מס' יעד					
			מס' יעד	מס' תא שטח	מס' יעד	מס' תא שטח	מס' יעד	מס' תא שטח							
מגורים	1	594	807.76	134.01	941.778	-	290.10	1231.87	207.38%	7	10	16.18	4	1	בהתאם למסומן בתשריט

תערוך לסבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו (ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה / חישוב שטחים בתכניות (בהיתורים) / התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לרשימת 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 הוא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממופלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות התכנון והבניה / בקשה להיתר תנאים ואגרות (התש"ל-1990 תכנית קומת חניה תת קרקעי משטח המגרש 48.84% ..

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

6.2 חלוקה ורישום :

- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), 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 והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10-6-2011		محمد جمال محمد	080416803 024751364	1- מחמד גמאל אבו חדיר 2- מאהר גמאל אבו חדיר	מגיש התכנית
10-6-2011		محمد جمال محمد	080416803 024751364	1- מחמד גמאל אבו חדיר 2- מאהר גמאל אבו חדיר	יוזם התכנית
10-6-2011		עליאן באסם 743047	056254667	באסם עליאן	עורך התכנית