

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11922

משרד המגורים
לשכת התכנון והמחוזיות
א. 01. 2006
בית קבלה
תיק מס'

תוספת בניה למגורים - בשכונת שועפט

מחוז: ירושלים
מרחב התכנון מקומי: ירושלים
סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u> </u> הועדה המחוזית החל ט"ה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u> </u> ביום <u> </u> <u> </u> מינהל תכנון יו"ד הועדה <u> </u></p>	

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : תוספת בניה לבית מגוריים בשכונת שועפט.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

החלקה מס' 9) בגוש (30555) בשוכנת שועפט בנויה לפי היתר בניה (תיק רשוי מס' 04/392). קיים בנין ב-2 קומות מעל קומת המרתף (4 יח"ד) לפי היתר בניה מעיריית ירושלים (תיק רשוי מס' 04/392) החלקה נכללת בתכנית 3456 א והיעוד של החלקה אזור מגורים 1 מיוחד (75% אחוזה בנייה). מבוקש לשנות את היעוד לאזור מגורים ב' 2 והגדלת אחוזה בנייה עד 150%, ולהגדיל מס' יח"ד ל-7 יח"ד.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ל- אזור מגורים ב'

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר בניה .

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 11922

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה למגורים – שכונת שועפט

11922

0.507 דונם

מלוי תנאים למתן תוקף

1

20/12/2011

• תוכנית מתאר מקומית

• כן

• ועדה מחוזית

ל.ר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

•

• לא

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

		מקום התכנית	1.5
	ירושלים	נתונים כלליים	1.5.1
	מרחב תכנון מקומי		
	קואורדינטות-X		
	קואורדינטות-Y		
	221-635		
	636-030		
	ממערב מדרך ראמלה בשכונת שועפט.	תאור מקום	1.5.2
	וממזרח מתכנית 7616 המאושרת		
	עירית ירושלים	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
	רשות מקומית		
	חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
	ירושלים.	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
	שועפט.		
	רח' אלחגיגי' בן יוסף	ישוב שכונה רחוב מספר בית	
	לי"ר		

גושים וחלקות בתכנית

1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30555	לא מוסדר	חלק מהגוש	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

גושים ישנים

1.5.6

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

מגרשים מתכניות קודמות

1.5.7

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.5.8

לי"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
במ/3456א	שינוי	תכנית זו משנה את רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456א ממשיכות לחול.	י.פ. 4795	16.8.1999
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' לחניה. הוראות תכנית 5166 לחניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 להוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים. הוראות תכנית 5022 לחניה תחולנה על תכנית זו	4393	22/3/1996

1.7 מסמכי התכנית

עורד המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
חסין מסודה	20/12/2011	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
חסין מסודה	20/12/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
חסין מסודה	20/12/2011	1	ל"ר	1:100	מנחה, למעט נתוני מסי קומות וקוי בנין, ומסי יחיד מרביים שהינם מחייבים	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0525531875	שועפט-ירושלים ת.ד. 25081	לי"ר	לי"ר	23238421	מחמוד אבו ח'יר	יום פרטי	יום פרטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
			0525531875	שועפט-ירושלים ת.ד. 25081	לי"ר	לי"ר	23238421	מחמוד אבו ח'יר	לי"ר	לי"ר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Engineersami@yahoo.com		0544287284 0522289732	5822743 5824845	ת.ד. 25135 שועפט-ירושלים	114241 36310	081031692 80804875	הסין מסודה עוראללה סמי	אדריכל מתכנן	
		0522475772	02-5815653	אשיר גראח-ירושלים		1058	029942513	אשרף חאג יחיא	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה, ומס' קומות ומס' יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-7 יח"ד.
- 3- הגדלת מס קומות מירבי משלוש קומות לארבע קומות.
- 4- קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 5- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 6- קביעת שלבי ביצוע.
- 7- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 0.507 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456א'		649	+282	367	מ"ר	מגורים
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456א'		7	+3	4	מס' יח"ד	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

- 1-הוראות בנייה :**
- תותרנה בנייה בתחום קווי הבנין המסומנים בקו ונקודה .
 - זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
 - כל יתר הוראות תכנית במ/3456 שלא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול
 - מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ראה סעיף (4.1.2) 5 סטיה נכרת.

2 – היטל השבחה :

- הוועדה המקומית תגבהה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

3 - חניה :

- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
- עיצוב אדריכלי :**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

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

6. גדרות להריסה :

הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

7. קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

8. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

9. עצים להעתקה:

א- העצים המסומנים בתשריט בצבע חול להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

10. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

11. תוספת בניה על גג בנין משותף:

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'.
ב- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

12- תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והיעיזוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון

יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 בהם, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4.2 דרכים:

4.2.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

ד. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ה. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ו. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה

המחוזי.

24/12/2011

עמוד 11 מתוך 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-שמאל	ציד-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת						מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				עיקרי שרות
			1	4	17.63	14.3	7	35.1	173.5	850	161	---	40	649	490	01	מגורים
כמסומן בתשריט																	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*אחוזת הבניה המירביים מעל הקרקע כוללת חנייה הינם 160% בניה מירביים.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 רישום התכנית:

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט .

ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. 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.

6.3 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעילי שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.4 חיזוק מבנה-תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- א. 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:
- ב. 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.
- ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספת א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרשות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן בישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה".

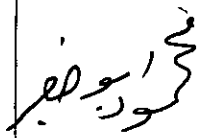
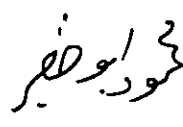
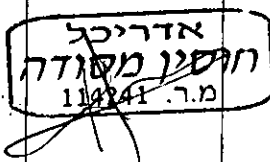
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/12/2011			23238421	אבו חדיר מחמוד	מגיש התכנית
20/12/2011			23238421	אבו חדיר מחמוד	בעל ענין בקרקע
20/12/2011			08103692	חסין מסודה	עורך התכנית