

דברי הסבר לתוכנית

מספר תכנית:

שם תכנית: תוספת יח"ד על בנין קיים - בשכ' שעפאט-ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

על הקרקע קיים כיום בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף, שנבנה עפ"י היתר בניה. התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מעל הקיים בשטח.

הבינוי המוצע משתלב בסביבה הקיימת והעתידית של שכונת בית חנינה.

שם עורך התכנית: מוחמד אבו גנאם

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד על בנין קיים-בשכ' שעפאט - ירושלים
	מספר התוכנית	13898
1.2 שטח התוכנית		1031 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	28.03.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	לא רלוונטי
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה.
		לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
222-140
635-825

שעפאט- ירושלים

תיאור מקום

רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

חלק מתחום הרשות

נפה

ירושלים

כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים

בית תנינה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	108

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 תכנית מאושרת
25.03.1993	4094 עס' 2023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456א' ממשיכות לחול..	שינוי	במ/3456א'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב, הוראות תכנית 5166ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ.מתוזית	אבו גינאם מוחמד	28.03.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	חוזרות התוכנית
	נ.מתוזית	אבו גינאם מוחמד	28.03.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	נ.מתוזית	אבו גינאם מוחמד	28.03.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בניין

- כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים המהימנים לבין המנהלים יגברו המסמכים המהימנים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.
- מחייב לעניין : גובה הבניין, קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות .

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
108/30549					בית חניכה – ירושלים		לי"ר	לי"ר	080104284		פאדה עוואדאללה		לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ר	לי"ר				לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				בית חניכה – ירושלים	לי"ר	לי"ר	080104284		פאדה עוואדאללה		לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
abughanamoffice@yahoo.com		0545671670		א-סור - ירושלים	מחלקת אבן גימאם	74623	80441975	27606979	עמרי חאני		אדריכל	מודד
		052-2870386	02-6276585	באלאח אלדין ירושלים 10	בית אלמקדס	1180					מודד	מודד

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
הועדה המקומית	ל"ר.
הועדה המחוזית	ל"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 2 קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת שטחי בניה ל-1257 מ"ר (מתוכם 1105.00 מ"ר עיקרי ו-152.00 מ"ר שירות) על החלקה.
- הגדלת מסי יחידות הדיור מ-4 ל-9 יח"ד.
- הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-5 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע ל לתוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעסקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.031			
סוג נתון כמותי	ע"כ	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	485	620.0+	1105.0	
	מסי יח"ד	4	+5	9	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נמופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב' / דרך מאושרת
עצים לשימור / להעתקה		1	
	1		101

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היסמון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מרצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
94	מגורים ב' / דרך מאושרת	94	מגורים 5 מיוחד / דרך מאושרת
6	61	6	61
100%	1031	100%	1031



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	חניה א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. נספח הבינוי מנחה בלבד לעניין החניה.
ד.	היטל השבחה הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ה.	סטייה ניכרת <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	עתיקות 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. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. <ol style="list-style-type: none"> 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 413 (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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות

<p>אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4- היתר שינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>	<p>ח. חלחול מי נגר</p>
<p>1- העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3- באחריות היוזם להוציא רישיונות שימור והעתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>4- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים.</p> <p>5- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.</p>	<p>ט. עצים להעתקה/שימור</p>

י. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 הנייל 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 המקומית.
4. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 5- פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג')

לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

4.2 דרך מאושרת

- 4.2.1 דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
- 4.2.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.
- 4.2.3 השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מועצ

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	מס' לנניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	אסיפות (יח"ד) לדונם נטו	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מג'ל לנניסה הקובעת	מג'ל לנניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						מתחת לנניסה הקובעת	מתחת לנניסה הקובעת	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- ימני
מגורים ב'	1	970	1	1105.0	152.0	0	1257	130%	9	9	30%	+817.30 +18.30	5	0	במתאם למסומן בתשריט	אחורי

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב 1992.

6. הוראות נוספות:**6.1 הפקעות לצורכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

מס' 14

8. חתימות

תאריך: 28.03.2012	חתימה:	שם: פאדה עוואדאללה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080104284		שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 28.03.2012	חתימה:	שם: מוחמד אבו גינאם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 74623	אבו גנאם מוחמד אדריכל ה.מ. 74623	תאגיד: מוחמד אבו גינאם	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 28.03.2012	חתימה:	שם: פאדה עוואדאללה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080104284		תאגיד:	