

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11953

שם תוכנית: הקמת בניין חדש למגורים ותוספת בנייה על בניין קיים בשכ' שועפאת - ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>4.8.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א.א. אלוני</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים חפדת תכנית מס' <u>11953</u> הוועדה המחוזית החליטה לחפיד את התכנית בישיבה מס' <u>109</u> ביום <u>4.8.12</u> <u>א.א. אלוני</u> יו"ר הוועדה</p>
<p>תאריך</p>	<p> </p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית המבקשת להגדיל את זכויות הבניה על החלקה לפי המדיניות החלה על האזור בשכונת שועפאט וזאת לשם הקמת בנין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, בניית שתי קומות נוספות על הבניין הקיים ובניית כיתת גן ילדים בקומת קרקע של הבניין החדש וזאת לשם הפרשה לצורכי ציבור.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהם חגי יחיא

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש למגורים ותוספת בנייה על בניין קיים בשכ' שועפאת - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

1.110 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 08.06.2011

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- 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 222-350
קואורדינטה Y 635-550

1.5.2 תיאור מקום שועפאת - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית שועפאת אחוד הכפר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	32	-

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
16.08.1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456א' ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3456א' -
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62
20.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב' /5166
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אבראהים חג' יחיא	08.06.2011	ל"ד	14	ל"ד	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אבראהים חג' יחיא	08.06.2011	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אבראהים חג' יחיא	08.06.2011	1	ל"ד	1:100	• מחייב חלקית (למעט: גובה הבנין, קווי בנין, מסי יח"ד, מסי קומות) שהינם מחייבים.	נספח בניי

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30550/32			054-7996917	02-5817152	שועפאת - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80244908	לביב עבדין	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעל עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ibrahimh@012.net.il	02-6260363	052-5813832	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	לי"ר	אברהים חני יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חני יחיא	אדריכל	
yhy@012.net.il	02-6260363	052-4342828	02-6260363	072-2122402	טייבה 40400	סיגמא להנדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חני יחיא	מודד מוסמך	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	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין חדש למגורים ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת שטחי בנייה ל 2288 מ"ר (מתוכם 1503 מ"ר עיקרי ו 660 מ"ר שירות ו 125 מ"ר לגן ילדים).
- הגדלת מס' יחידות הדיור מ-4 ל-10 יחיד.
- הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל 6 קומות מעל 1 קומת מרתף/חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.110
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תב"ע מס' כמ/3456 א'	1503		1025+	*478	מ"ר	מגורים
	10		6+	4	מס' יחיד	

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ג'
עצים לעקירת שימור	הריסה	1	
1	1		
101	101		דך

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
86	אזור מגורים ג'	86	אזור מגורים 5
14	דרך מאושרת	14	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים + גן ילדים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בנייה	א.
<p>תותר עד 180% בניה מרביים למגורים ב 6 קומות מעל קומות חניה בנוסף ל 125 מ"ר לגן ילדים בקומת קרקע.</p> <p>1. יזום התכנית יבנה כיתת גן ילדים בעמודת הדירות הדרומיות בקומת הקרקע שמעל החניון, החצר הצמודה לדירה תהיה חצר גן הילדים. בשעות בהן הגן אינו פעיל תוכל החצר לשמש את דיירי הבניין.</p> <p>2. היזום יתכנן ויבנה את כיתת גן הילדים עד רמת טופס 4 ותעודת גמר. התכנון יתואם ויאושר ע"י אגף מבני ציבור.</p> <p>3. גודל כיתת הגן יהיה בין 110-125 מ"ר בהתאם לגודל הדירות באותה עמודה בה נמצא הגן.</p>	ב.
עיצוב אדריכלי	ג.
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p>	ד.
חניה	ה.
<p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג'.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות</p>	ו.
היטל השבחה	ז.
<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>	ח.
סטייה ניכרת	ט.
<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. • 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. • שטחי הבניה המרבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 	י.
עתיקות	יא.
<p>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.</p> <p>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.</p>	

ח.	גדר להריסה	א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי לתחילת בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.
ט.	עצים לעקירה /לשימור	א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ז. 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 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 המקומית.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או 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) התש"ל-1970.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תכנון באגף למבנה ציבור בנוגע לתכנון המפורט של גן הילדים בקומת הקרקע.

4.2 דרכים

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תבנית משטח (השטח)	צפיפות ליונים (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				קדמי	קדמי						מטרת הבנייה	שטחי בניה	עיקרי				
				0	4	14.52	24%	5	5	92.7%	888.00	0	0	65.00	823.00	1	מגורים ג'
				1	6	23.68	18.30%	6	5	146.3%	1400.00	441.00	0	154.00	680.00	2	
							42.30%	10	10	239%	2288.00	441.00	0	12.00	113.00		סה"כ

שטחי הבניה המירביים למגורים הם 180% מירבי מעל חניה תת קרקעי בנוסף לשטח גן ילדים בקומת קרקע.
 ** גובה המבנה יחשב ממפלס ה-0.00.
 *** שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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, ובכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהיא בהתאם לטבלת שטחים בסעי' 3.2 לעיל.
- 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 יו"ר 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 הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 20% 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).

6.4 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.
1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 הישראלי 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 " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
 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 ליעודו החדש של המבנה.

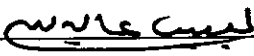
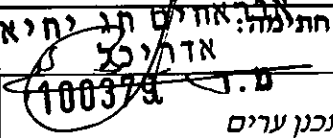
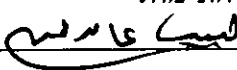
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירת גן הילדים לידי עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך: 08.06.2011	חתימה: 	שם: לביב עבדין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080244908		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 08.06.2011	חתימה:  אברהם חגי יחיא אדריכל	שם: אברהם חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 059916429	תאגיד: 100378	תאגיד: אברהם חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 08.06.2011	חתימה: 	שם: לביב עבדין	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080244908		תאגיד:	