

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10206א'

שם תוכנית: תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' שועפט, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>משרד הפנים לשכת התכנון המרחבית 26.03.2012 נתקבל התק' מס'</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית התליטה ביום:</p>	

<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
--	--

[Handwritten Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

25/03/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 16

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

מדובר בגוש 30552 חלקה 8 שעפט. בשטח קיים מבנה ומתוכננת תוספת בנייה מעליו. סה"כ יהיו 4 קומות מגורים עם שתי יחידות דיור בכל קומה ומעליהן. סה"כ 8 יח' דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

כאמור, במקום קיים מבנה בן 2 קומות מאושרות והתכנית המאושרת כרגע הינה 3456 א'.

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע

4. אחר

הבניה החדשה תשולב בבנייה הישנה מבחינה ארכיטקטונית. החניה תמוקם בתחום המגרש בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' שועפט, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

10206א'

מספר התוכנית

827 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25/03/12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222475
		קואורדינטה Y	635425
1.5.2	תיאור מקום	שעפט, רח' אלסמעי 12, מזרחית לדרך רמאללה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	שועפט
		רחוב	אלסמעי
		מספר בית	12

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	8	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3456א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4795	שנה לועזית: 16.08.1999
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' בשבט תשי"ע שנה לועזית: 21.01.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.00

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' זאב ברן	25/03/12	לא רלבנטי	16	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' זאב ברן	25/03/12	1	לא רלבנטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' זאב ברן	25/03/12	1	לא רלבנטי	1:100	*מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

התשריטים.
*הנספח מחייב לעניין : גובה הבינוי, מסי יחיד, קווי בניין, שטח בניה, מסי קומות.

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 האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	025665966	0522604526	025630082	שעפט	-	-	-	080214430	-	אחמד נתשה	-
-	-	025665966	0522604526	025630082	-	-	-	-	080278898	-	יעקב נתשה	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	025665966	0522604526	025630082	שעפט	-	-	-	080214430	-	אחמד נתשה	-	-
-	025665966	0522604526	025630082	שעפט	-	-	-	080278898	-	יעקב נתשה	-	-

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zelbaran@netvision.net.il	02-5665790	054-6673771	02-5665845	סוקולוב 17 בני 5, ירושלים	-	זאב ברון אדריכל ומתכנן ערים	0007702	007126626	זאב ברון	אדריכל	-
	03-6311274	050-5512458	04-6311275	מעלה עירון	-	בשיר לואי מהנדס ומודד	1174	03596036	בשיר לואי	מהנדס ומודד	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
לי"ר	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**

תוספות בנייה בבניין מגורים בשכונת שעפט, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות 2 קומות חדשות מעל שתי קומות קיימות-סה"כ 4 קומות.
 2.2.3 הגדלת מס' יח"ד מ-4 ל-8.
 2.2.4 תוספת בנייה בחזית דרומית לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 2.2.5 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 1,313 מ"ר, מהם 1,198 מ"ר שטח עיקרי ו-114.9 מ"ר שטחי שירות.
 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות/מרפסת/מחסנים להריסה.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.827
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע א'3456		1,198	+784.5	413.5	מ"ר	מגורים
-		8	+4	4	מס' יח"ד	

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		הריסה		תאי שטח	יעוד
לי"ר	עצים לשימור/עקירה	לי"ר	לי"ר		
	1	1		1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	827	מגורים 5 מיוחד
100	סה"כ	827	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 שם ייעוד: מגורים ב'**
- 4.1.1 שימושים מגורים א.**
- 4.1.2 הוראות עיצוב אדריכלי: א.**
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ב. קווי בניין:**
- קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. זכויות הבנייה:**
- זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה:**
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
 4. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
 5. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הפלישות של הגדר מצפון לתכנית לתחום הדרך ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

תמ"א 38-חיזוק מבנים ז.

היתר לתוספות בניה 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:

(1) 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).

(2) 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).

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.

ה. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ט. חנייה

1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

3. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.

4. ראה נספח בינוי חתום, מנחה בלבד מבחינת החניה.

י. גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

יא. שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט, התש"מ – 1980

יב. גדרות/ מרפסת/ מחסנים להריסה

גדרות/ מרפסת/ מחסנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ 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.

יג. חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

- יד. סטיה ניכרת**
1. 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.
 2. 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.
 3. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 4. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- טו. הוראות בנושא חשמל**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 - ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
- טז. מתקני תקשורת**
- מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת שניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי, אגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- יז. תמ"א 34 ב'4- מי נגר**
- יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

י.ח. עצים לשימור ועקירה

1. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
 2. סימון בתשריט-עצים לשימור: 5 (חמישה) עצי פרי לשימור-תאנה-שסק ואחרים. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- סימון בתשריט-עצים לעקירה: 1 עץ ברוש לימוני צעיר.
נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

י.ט. עתיקות:

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

כ. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימוש בקרקע בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו. תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
										שרות	עיקרי			
					+15.70	35	15	8	159		114.9	1,198	1	
												827		
														מגורים ב'

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, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

ל"ר

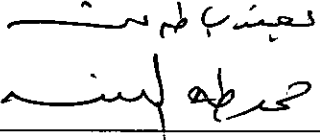
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

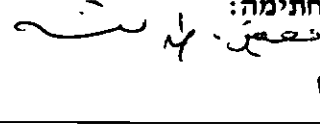
7.2 מימוש התכנית:

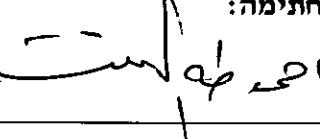
זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 25/3/2012	חתימה: 	שם: יעקב נתשה אחמד נתשה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: 	שם: זאב ברן, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 214	תאגיד:		
02-56	זאב ברן-אדריכל סוקולוב 17, תל אביב טל: 02-5665841, פקס: 02-5665841 Email: baran@netvision.net.il		

תאריך:	חתימה: 	שם: יעקב נתשה	בעלי עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: 	שם: אחמד נתשה	בעלי עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		