

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

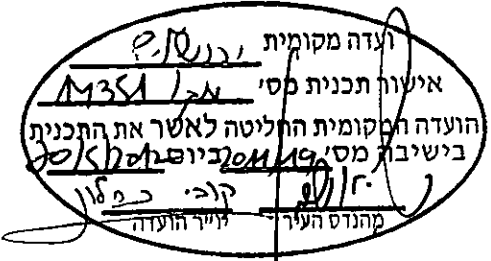
הוראות התוכנית

תוכנית מק/ 14351

שם תוכנית: שינוי קווי בניין וקביעת בנוי למגורים, שרפת, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 14351 הועדה חסומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 19/2006 קובי כפאון ק"מ מנהל הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 4552 בשרפת.

בחלקה קיים בניין של 2 קומות, האגף הדרומי בקומת קרקע קיים לפני שנת 1967.

באגף הצפוני בן שתי קומות, נבנה ללא היתר, אחרי שנת 1967.

מוצע :

- שינוי קווי בניין.

- הכשרת עבירת בניה.

- תוספת עוד קומה על אגף הצפוני שה"כ 3 קומות למגורים, 4 יח"ד בכל תא השטח.

- תניה עילית בתחום תא שטח מסי 1.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין וקביעת בנוי למגורים, שרפת, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יורסם ברשומות

מק/ 14351

מספר התוכנית

753 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27/05/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א' (א) סעיף 4, 62 א' (ג).

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 218400
קואורדינטה Y 627450

1.5.2 תיאור מקום שרפת, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה שרפת
רחוב שרפת
מספר בית ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
--	--	--	--	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 לרבות השינויים לה, ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 1 תמוז התשי"ט
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט התש"ע
4552	• שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 4552 בנושאים המפורטים בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4552 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4978	16/4/2001 כב' ניסן התשס"א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	סחר קואסמי	27/05/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	ו. מקומית	סחר קואסמי	27/05/2012	ל"ר	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	סחר קואסמי	27/05/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

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

מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0523644089	02-6763329	שרפת- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080782568	מוחמד עיזאד	לי"ר

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0523644089	02-6763329	שרפת- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080782568	080782568	מוחמד עיזאד	מוחמד עיזאד בקרקע
											בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית צפפה ירושלים				79772	080684905	סתר קואסמי	אדריכל
normanevev@yahoo.com	לי"ר	0505301268	לי"ר	רח' אחלמה 307 - ירושלים				760	לי"ר	שי יורובסקי	מודד
											עורך ראשי
											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
ל"ר	ל"ר
ל"ר	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**

שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים א'.
- קביעת בניו לתוספת אגף צפוני לבניין, עבור 3 יח"ד, בהתאם לקיים בשטח ולנספח בינוי.
- קביעת מספר יחידות דיור המירבי ל-4 יח"ד בתא שטח מסי 1.
- שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 4552.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			4552 בתכנית	כמאושר בתכנית	מ"ר	מגורים
	4		+4	לא הוגדר	מסי יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עצים לשימור/העתקה	הריסה	תאי שטח	תאי שטח	מגורים א'
1	1	1	1	
10	10	10	10	שביל

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

מוצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
97	729	729	מגורים 3 מיוחד
3	24	24	מעבר ציבורי לחולכי רגל
100%	753	753	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
1.	מגורים
4.1.2	הוראות
<p>א. תותר הקמת אגף צפוני לבניין מגורים בהתאים למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. ראה סעיף 14 "הוראות בנייה כלליות שבהוראות תכנית 4552.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, יצופו קירות התמך הקיימים באבן טבעית מרובעת ומסותתת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה ארבע יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות מעבר לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית יכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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</p>	

קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה 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 חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים – תמ"א 38:

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

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"י דרישות ת"י 413.

5. ראה סעיף 13 (תנאים למתן היתר בנייה) שבהוראות תכנית 4552.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ורישום תכנית לצרכי רישום בתחום תא שטח מס' 1, ע"י מגיש התכנית ועל חשבון.

ח. חניה:

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

3. הגישה לחניה תהיה מהשביל שבתחום תא שטח מס' 10 כמאושר בתכנית 4552, סעיף 23 ה.

ט. הוראות בנושא חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

י. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

יא. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחים הבנויים, לפחות 50% 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:

<p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p> <p>יב. גריסת בסולת בניה ופינויה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>יג. הערה:</p> <p>כל יתר הוראות תכנית 4552 שלא שונו במפורש בתכנית זו, מס' מק/14351, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

4.2	שביל
------------	-------------

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הנו שביל ויחולו עליו הוראות תכנית 4552 לעניין "מעבר ציבורי להולכי רגל". לרבות הוראות סעיף 23 ה' שבהוראות תכנית מס' 4552 לפיו, ויותר מעבר של כלי רכב לצורך גישה לחניה פרטית בשטח השביל.
- ב. ראה סעיף 6.3 "גדר להריסה" להלן.
- ג. ראה סעיף 6.4 "עצים לשימור/העתקה" להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד/דונם	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני									מתחת למפלס הקובעת	מתחת למפלס הכניסה			
			0	3	כמאושר בנספח מס' 1	41	5	4			4552	כמאושר בתכנית 4552	729	1	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכלל דין.

6.3 גדר להריסה

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.4 עצים לשימור/ העתקה

- א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
- כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
- ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויוענקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
- באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
- ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו ע"י מחלקת הגננות, ע"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.
- הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. לא ייתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.


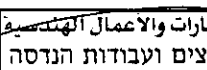
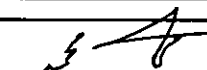
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע***

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 27/05/2012 מספר תאגיד: 080-782-568	חתימה: 	שם: מוחמד עיאד תאגיד:	מגיש התוכנית
תאריך: 27/05/2012 מספר תאגיד: 080684905	חתימה:  מיסק לייעוצים ועבודות הנדסה אזור, סחר קואסמי-מס, רשיון 79772 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912	שם: סחר קואסמי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 27/05/2012 מספר תאגיד: 080-782-568	חתימה: 	שם: מוחמד עיאד תאגיד:	בעל עניין בקרע