

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12699

שם תוכנית: הכשרת עבירות בניה ותוספת 2 קומות חדשות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות, שכ שעפט

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>28-7-12</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>גלית חלפון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית בשטח של כ- 3.016 דונם, ממערב לדרך שועפאט ומצפון לדרך יגאל ידיין.
 על החלקה קיים בניין בן שתי קומות, קומת קרקע מתקופה הירדנים וקומת הכניסה נבנתה ע"פי היתר בנייה מס' 44803 בתיק בניה מס' 98/420. בשנת 2000 הבנייה בוצעה בחריגה מהיתר הבנייה.
 הבניין נבנה בחריגה של כ- 100 מההיתר מטרת התכנית הכשרת עבירות הבניה ותוספת 2 קומות מעל הבנייה הקיימת לשם תוספת 4 יח"ד.
 היום החלקה נשארה ללא תכנון חדש, ובצמוד לחלקה הופקדה תכנית נקודתית שמספרה 8621.
 לפי תכנית המתאר החדשה החלקה מיועדת לאזור מגורים עד 6 קומות.
 התכנית באה להכשיר עבירות בניה קלות בשטח ולהסדיר גישה לחלקה מהגבול המערבי(מדרך מתרוקה לפי מפת הגוש).

הבעלים הינם בעלים פרטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת עבירות בניה ותוספת 2 קומות חדשות.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12699

מספר התוכנית

3.016 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

22.07.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

• ל"ך

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף" בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**
- | | |
|--------|--------------|
| 222225 | קואורדינטה X |
| 634975 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום**
בתחום השיפוט של ירושלים, בשכונת שועפאט ממערב לדרך שועפט.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית**
ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות**
חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית**
ירושלים שועפט ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30560	• בהסדר	• חלק מהגוש	1	חלקה ללא מספר(מתרוקה)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.8.1999	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3456א.	• ביטול	במ/3456א
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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
		אד' אימן חגי יחיא	18-7-2010		13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אד' אימן חגי יחיא	18-7-2010	1		1-250	מחייב	תשריט התוכנית
		אד' אימן חגי יחיא	18-7-2010	1		1-100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

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.

נספח הבינוי הינו מנחה למעט מס' יחיד המרבץ, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים, וכל סטייה מהוראות התכנית לעניין קווי בנין, מס' קומות, מס' יחיד ושטחי הבניה תהא סטייה נכרת.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י) 30560/1	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0525100750	5810476	שועפט-דרך שועפט		רשות מקומית		80001894	מוחמד יוסף נאבר	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0525100750	02-5810476	שועפט-דרך שועפט			80001894	מוחמד יוסף נאבר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Nader_mashni@yahoo.co in rewaqoffice@yahoo.com	5814966	0522873181	5814966	שועפט-דרך ענאתא		משרד רואק שירווי הנדסה	74623	80441975	מוחמד אבו גנאם	אדריכל	
			6567605	בית חנינא- ירושלים		ירושלים	1168	033238536	אבו רגב נואר	מהנדס ימודד מוטמך	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**

הרחבת יחיד קיימות ותוספת 2 קומות חדשות עבור תוספת 4 יחיד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון לאזור מגורים אי ולדרך.

2.2.2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת הכניסה מפלס (+3.38) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3. קביעת שטחי הבניה בשטח ל – 1304.20 מ"ר) מתוכם 1260.55 מ"ר שטחים עיקריים ו- 43.65 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4. קביעת מספר יחידות ל- 8 יחידות דיור.

2.2.5. קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.6. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.

2.2.7. קביעת הוראות בגין בנין/ גדר להריסה.

2.2.8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.028 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה מס' 44803 בתיק בניה מס' 98/420	1260.55		+706.55	554	מ"ר	מגורים
	8		+4	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א'	001	עץ להעתקה/ לשימור
דרך	100	מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה
		001

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בניוי ופיתוח:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. פסולת בנין:

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

ג. תנאים להיתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ג. הסדרת דרך גישה לחלקה מהגבול המערבי.
- ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הנ"ל בגבול החלקה לאישור אגף תוש"ה.
- ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.
- ו. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי בקשה להיתר.

ד. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

ה. בתוספת בניה על גג בנין משותף:

1. 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'.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ו. בנין, גדר להריסה:

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

ח. סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים וכל שינוי מהשטחים המצוינים בו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ט. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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 " 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 ליעודו החדש של

י. רכבת קלה : יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

כ. חלחול מי נגר :

ייתרו 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).

ל. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה :

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1 שימושים :

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
 - ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.
 - ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.
 - ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הנ"ל לאישור אגף תושי"ה.
 - ו. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי בקשה להיתר.
- * דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסי משטח (%)	אחוזי כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת קובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	שרות	עיקרי			שרות
עפ"י תשרי ט	עפ"י תשרי ט	עפ"י תשרי ט		1	3	12.50	8	8	35%	127%	1304.20	367.85	43.65	892.70	1028	001	אזור מגורים

• שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע התכנית זו הוא 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	نزار صابر		080001969	נידאא מוחמד יוסף גאבר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	نزار صابر		080001969	נידאא מוחמד יוסף גאבר	בעלי עניין בקרקע
				אד' מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית
				משרד, ריואק לשירותי הנדסה	

مكتب رولق للخدمات الهندسية والخطبة
 ROLQ PLANNING & ENGINEERING
 SERVICES