

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9621

שם תוכנית: תוספת יח"ד בתא שטח 1

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>13.09.2012</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></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>	
<p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p style="text-align: center;">_____</p> <p>תאריך</p>

דברי הסבר לתוכנית**נתוני התכנית :****מס' 9621 שם תכנית : תוספת יח"ד בתא שטח 1.**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים א-שייח שגודלו כ- 1.585 דונם, על פי תב"ע 3085 המגרש מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד ודרך ושטח לתחנת דלק (50% בניה).
 בשטח קיים מבנים בניין א, חורג מהיתר בניה 01/499, הוסכם עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים להפריש את החלק התחתון משטח תחנת הדלק כשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר שינוי העליון למגורים.

התכנית מציעה :

- 1 - שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ושטח לתחנת דלק לאזור מגורים ב ושטח ציבורי פתוח.
- 2 - תוספות בניה בתא שטח 1.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתרי בניה 01/499 חל על מגרש א, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספות בניה המותחמות בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדים להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בתא שטח 1	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
9621	מספר התוכנית			
1.585 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
4	מספר מהדורה בשלב			
15/02/2012	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	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 223650
 - קואורדינטה Y 631300
- 1.5.2 תיאור מקום שכי סילואן-ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 - שכונה א-שייח רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-----	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-----	לי"ר

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3085	

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 תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
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
שנה לועזית 09.01.1994	4182 .פ.י	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	• שינוי	3085

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/07/2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/07/2011	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/07/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גש/ חקיקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02 6281065	א-שייח -ירושלים				086071966		

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02 6281065	א-שייח -ירושלים			086071966	080048994	פואד דקאק	
							082812077		סעד אבו מאדי	
									אסעד אבו מאדי	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bma@netvision.net.il	077 2031290	0522 632981	077 2031290	ת.ד 38738 רח' ניא 6 ירושלים			74547	056254667	באסס עליאן	אד"ר
			02 6276585	רח' צלאח אלדיין ירושלים			1180	27606976	עומרי האני	אנ"י

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

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 בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות. ותוספת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.

2.2.2 שינוי ייעוד משטח לתחנת דלק חניון.

2.2.3 שינוי ייעוד משטח לתחנת דלק לשצ"פ.

2.2.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בבניין א בתא שטח 1 בקומת קרקע, ראשונה, שניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת בניה בקומה שלישית, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. וקביעת מחסנים בקומת המרתף.

2.2.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.6 הגדלת שטחי הבנייה בבניין א וקביעתם ל - 452.02 מ"ר מהם כ- 341.02 מ"ר שטחים עיקריים ו- 111.0 מ"ר שטחי שירות.

2.2.7 הגדלת מס' יח"ד בבניין א מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.

2.2.8 הגדלת מס' קומות בבניין א מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.9 קביעת השימושים בתא שטח 1 ל- מגורים.

2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.585	סה"כ שטח התוכנית – דונם
0.415	סה"כ שטח תא שטח 1 – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פי תכנית מס' 3085	341.02		+133.52	207.50	בנין א	מגורים
לפי היתר 01/499	4		+ 2	2	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קוד	הוראה להכפפה		
	הריסה	1	מגורים ב
		2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		101	דרך מאושרת
	102	102	חניון
		103	שטח ציבורי פתוח

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
26.20	415	74	1172
47.80	757	0.50	13
0.50	13	25.50	400
15.30	240		
10.20	160		
100%	1585	100%	1585

←

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה
ג.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום שפת התכנון וחזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. אישור רשות העתיקות לבינוי המוצע.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4. רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ה.	<p>חניה:</p> <p>א. החניה עבור יח"ד בתא שטח 1 יהיו בתא שטח 102 כפי שמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ו.	<p>היטל השבחה:</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז.	<p>פסולת בנין:</p> <p>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.</p>
ח.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

ט.	עצים לנטיעה: העצים המסומנים בנספח הבנוי ינטעו כתנאי לטופס איכלוס ובתיאום עם מחלקת שפ"ע.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.2.2	הוראות	
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	שטח ציבורי פתוח	
4.3.2	הוראות	
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח	

	שם ייעוד: חניון	4.4
	שימושים	4.4.1
	חניון פרטי מיועד לתא מס' 1, 2	.א
	הוראות	4.4.2
	השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות הוא שטח חניון.	.א
	החניות בתא השטח ירשמו על שם בעלי הזכויות בתא שטח 1.	.ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמי						שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר			
					כמסומן בניסוח הבינוי	26.50	9.65	4	109.0	452.02	37.14	73.86	341.02	415	1	מגורים ב
					4											

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.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

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. 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).
6.3. סטייה ניכרת
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_1__ הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
6.4. חיזוק מבנים – תמ"א 38
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: פואד דקאק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	עלי אן באסם אדוויכל מ.ר. 74547	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: פואד דקאק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: סעדי אבו מאדי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אסעד אבו מאדי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	