

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12463

שם תוכנית: בנין מגורים בשועפט, הגדלת מס' יח"ד וקומות

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 המחנות 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><i>פני תלם</i></p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נמצאת בשכונת שועפט ממערב לכביש הראשי, איזור מגורים. האיזור משלב מגורים + מבנים ציבוריים שכונתיים, רמת המגורים בשכונה היא טובה. מעקרונות התוכנית מימוש איכות מגורים בשכונה בצורה מסודרת יותר משתלבת לשכונה עם הסדרי חניה.

הבניין הקיים בחלקה נבנה לפי היתר בניה 75-141.2. התבע המאושרת שחלה על התוכנית היא במ/3456א ומיעדת את החלקה למגורים 1 מיוחד עד 75% בניה.

אנו מציעים הגדלת אחוזי הבניה ל 160% שטח מירבי מעל הקרקע.

אין עבירת בניה בתוכנית, היזם הוא הבעל החוקי לקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים בשועפאט , הגדלת מס' יח"ד וקומות

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12463

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 6-10-2012

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

- 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 222000
קואורדינטה Y 635275
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה בצד המזרחי של דרך רמאללה ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים שועפאט
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	• חלק מהגוש	56	

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 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/א ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א
16-08-1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ'3456א תחולנה על תכנית זו.	• שינוי	במ/3456א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	25-11-2011	1	לי"ר	1/100	מחייב חלקית	נספח בניין
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	25-11-2011	לי"ר	16	1/250	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	25-11-2011	1	לי"ר	לי"ר	מחייב	תשריט התוכנית

מחייב לעניין מפלסים, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגבלו 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 רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0503732324		שועפאט ירושלים					080658990		עבד אלכרים דיאב

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		503732324		שועפאט ירושלים			080658990					עבד אלכרים דיאב

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
Misrad_hetz @ Yahoo.com.		050-4797324	09-7996660	טייבה המשולש 5394 ת.ד. 4040	לי"ר	לי"ר	105556	027560374	בשיר טויל	אדרכל	
		053553179		ת.ד. 141 דבוריה	לי"ר	לי"ר	1035	028339307	וליד מסאלחה		

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

הגדלת זכויות הבנייה לצורך הוספת קומות ויח"ד לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג.
- 2- הגדלת אחוזי בנייה מ75% שטח עיקרי ל 160% שטח מירבי מעל קומת חניה תת-קרקעית.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים כאמור.
- 4- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על בניין קיים בן 2 קומות וקומת חניה תת-קרקעית.
- 5- תוספת של 2 יח"ד על גבי 6 יח"ד מאושרות לפי במ/3456 ע"מ לקבל 8 יח"ד.
- 6- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1820 מ"ר סה"כ, מהם שטחים עיקריים 1211 מ"ר ו שטח חניה תת-קרקעית ושרות בסך 609 מ"ר.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.877 ד

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המאושר לפי במ/3456 א	1211		554+	657	מ"ר	מגורים
	8		2+	6	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		מבנה / גדר / מדרגות להריסה		תאי שטח	יעוד
	1			1	מגורים 1 מיוחד

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	יעוד	אחוזים	יעוד
100	מגורים ג	100	מגורים 1 מיוחד
877	סה"כ	877	סה"כ
100%		100%	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה בקומה תת קרקעית במפלס -2.45	ב.
הוראות	4.1.2
הוראות בנוי	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	ב.
ג. פינוי פסולת:	
באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר המנה מורשה על פי כל דין	
ד. תנאים למתן היתר בניה:	
<p>תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>1- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>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.</p> <p>2- 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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	

3- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות .

4- לעת מתן היתר בניה יעשה תאום עם מחלקת שפ"ע שבעריית ירושלים בדבר נטיעת עצים בתחום התוכנית.

5- תאום עם מחלקת תושייה ושפ"ע לעניין מילוי אדמה כך שחניה תת קרקעית לא יבלוט מעל 1.20 מטר מעל מפלס קרקע הסופי.

ה. סטיה ניכרת :

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.

- 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.

- 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.

- מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. חניה :

1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש ומקומות חניה יהיו בחלקם הגדול תת קרקעית .

2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3- תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י מידות התקניות לעת הוצאת ההיתר.

4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה .

ו. הריסה :
<p>הגדר/ המדרגות/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם</p>
ז. חפירה :
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ח. קולטי שמש ומתקנים :
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח מפתח הפלס הכניסה הקובעות	מפלס הכניסה הקובעות	גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת למפלס הכניסה הקובעות	מעל מפלס הכניסה הקובעות						שרות	עיקרי					
5			1	4	12.00 (808.70)	40.45	10	8	208	1820	417	192	1211	877	1	מגורים ב
			6													

שטח הבניה המריבים מעל הקרקע הינם 160% .

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

מעל גובה המבנה תותר בנית מעקה תקני בגובה 1.05 וחדר יצאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 עיצוב אדריכלי (בתחום ירושלים בלבד):
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
6.3 רשות העתיקות:
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.
6.4 חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
6.5 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.6 בתוספת בניה על גג בנין משותף:
א. 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'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

6.7 חלחול מי נגר
ייוותרו 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).
6.8 חיזוק מבנים - תמ"א 38
ב. היתר לתוספות בנייה 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: ג. 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. ד. 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.

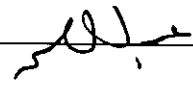
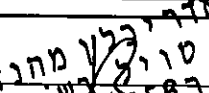
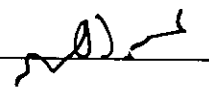
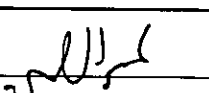
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: מספר תאגיד: לי"ר	חתימה: 	שם: עבד אלכרים דיאב תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: לי"ר	חתימה:  אדריכלי בע"מ חג'ס סוויץ טויל מ.ר. 105550 שיר	שם: בשיר טויל תאגיד: לי"ר	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: לי"ר	חתימה: 	שם: עבד אלכרים דיאב תאגיד: לי"ר	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד: לי"ר	חתימה: 	שם: עבד אלכרים דיאב תאגיד: לי"ר	בעל עניין בקרע