

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 22.10.2012
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 11831א'
שם תוכנית: תוספת בנייה על בניין מגורים קיים בשועפאת

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 התליטה ביום: <u>19.8.12</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 style="text-align: right;">תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית <i>[חתימה]</i></p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 33 בגוש 30552 נמצאת בשכונת שועפאת במזרח ירושלים, על הקרקע חלה התכנית במ/3456א' מגורים 5, כיום קיים על הקרקע בניין שנבנה בהתחלת שנות ה-60 ללא עבירות בניה וללא הליכים משפטיים. הבניין הוא בן שתי קומות ו 4 יח"ד.
מצדה המערבי של החלקה מאושר יעוד קרקע מגורים 1 ומצדה המזרחי נמצאות החלקות המובילות של כביש מסי 1 כך שעפ"י מדיניות התכנון הקיימת כיום מתאפשרת בניה עד 6 קומות משני צדדים של החלקה עם אחוזי בניה גבוהים יותר, לכן מן הראוי לאפשר לחלקה 33 גם אותה בניה.
המגיש הוא הבעלים הבלעדיים של החלקה.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהים חג' יחיא מ.ר. 100379

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בנייה על בניין מגורים קיים בשועפאת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם
ברשומות

11831 א'

מספר התוכנית

800 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17.10.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
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 222-400
קואורדינטה Y 635-250
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת שועפאת ממערב ל הכביש מס' 1 רח' חסאן בן תאבת אלנצארי - ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שוכנה רחוב מספר בית שועפאת
- 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	33	-

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 תכנית מאושרת
16/08/1999	7495	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456א' ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3456א'
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
22/03/1996	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מתווית	אברקיהם תג' יתיא	08.06.2011	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	חוזאות התכנית.
	ו.מתווית	אברקיהם תג' יתיא	08.06.2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מתווית	אברקיהם תג' יתיא	08.06.2011	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספת בנין

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

* מחייב לעניין מס' יח"ד המרבץ, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בנייה שהינם מחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30552/33				02-6286503	שועפאת – ירושלים		ל"ר	ל"ר	080334539	סאלח מוחמד סלאח	ל"ר

יזם במפעל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							ל"ר	ל"ר		ל"ר

בעל עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6286503	שועפאת – ירושלים	ל"ר	ל"ר	080334539	סאלח מוחמד סלאח	ל"ר	ל"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ibrahag@gmail.com	02-6260363	052-5813832	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	ל"ר	אברליק תגי יחיא אברליקל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברליק תגי יחיא	אדריכל
ahy@012.net.il	02-6260363	052-4342828	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	ל"ר	סינמה אנגור לתנועת ומודל ירוק	1158	029942513	אשרף תגי יחיא	מודד מוסמך

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	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומה ויח"ד לבניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1193 מ"ר (מתוכם 1076 מ"ר שטחים עיקריים ו- 117 שטחי שירות).
- הגדלת מסי יחידות דיור מ' 3 ל 7 יחידת דיור.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- קביעת הוראות בגין נגר עילי וחזק מבינים.
- קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.800
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע מסי במ/3456א'		1124	747+	377	מ"ר	מגורים
		7	4+	3	מסי 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	תאי שטח	יעוד מגורים ב"ב דרך מאושרת
עצים להעמקה	הריסה			
1	1	1	101-102	101-102

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		יעוד	↑	מוצב מאושר	
אחוזים	מ"ר			אחוזים	מ"ר
94	753	אזור מגורים ב"ב אזור מאושרת	94	753	אזור מגורים 5 מיוחד אזור מאושרת
6	47	דרך מאושרת	6	47	דרך מאושרת
100	800	סה"כ	100	800	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בנייה</p> <p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. זודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והזוודים בעיצוב הגג.</p>
ג.	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ד.	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ה.	<p>סטייה ניכרת</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • שטחי הבניה המרבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	<p>עצים להעתקה</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. ינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס אכלוס ובתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p>
ז.	<p>עתיקות</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
5. פסולת בניין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
6. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.

4.2 דרכים

שימושים : - דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965 , למעט מסילת ברזל .

הוראות : א – תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ב – תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית , לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן , להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית .

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיות (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל מגורי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	מרתח לבניסה לקומות	מעל לבניסה לקומות						סה"כ שטחי בנייה	מרתח לבניסה לקומות	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי				
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מרתח לבניסה לקומות	מעל לבניסה לקומות	0	4	15.32	48.96	10	7	15.96	11.93	0	0	117	1076	753	1	מגורים ב' (מגורים ב')
בהתאם למסמך בתשריט																				

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המודגים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

17.10.2012

עמוד 13 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר**

א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכדו').

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך: 17.10.2012	חתימה: <i>מ. מ. מ.</i>	שם: סאלח מוחמד סלאח	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080334539		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 17.10.2012	חתימה: <i>א. א. א.</i>	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100567	<i>א. א. א. 100379</i>	תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 17.10.2012	חתימה: <i>מ. מ. מ.</i>	שם: סאלח מוחמד סלאח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080334539		תאגיד:	