

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חק/ 12398

שם התכנית: שינוי קווי בניין ללא
שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית, ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' חק/ 12398</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בשינוי מס' חק/ 163609</p> <p>מנהל העיר</p> <p>יו"ר הוועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר בניית מרפסות חדשות בבניין קיים. לצורך כך מבקשת תכנית זו שינוי בקווי הבניין. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 5820 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות
מספר התכנית		מק/ 12398
שטח התכנית	1.2	1049 מ"ר.
מהדורות	1.3	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
		מילוי תנאים למתן תוקף 3 5/11/2012
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		ללא איחוד וחלוקה כן לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
מקום התכנית	1.5	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות ירושלים $X = 222350$ $Y = 635600$
תאור מקום	1.5.2	ירושלים, שועפט
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. שועפט לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	גוש לא מוסדר	חלק מהגוש	11	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי
---------------------------------	------------

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5820	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 5820 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5820 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5414	7.7.05 ל' סיון התשס"ה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	חסין מסודה	5/11/2012	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	חסין מסודה	5/11/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	חסין מסודה	5/11/2012	1	לא רלוונטי	1:200	מנהל, חלק מהנותנים מחייבים	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5327552				80150998	עבד אלנוואד סהאם	

1.8.2 יזם בפועל

לא רלוונטי									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5327552 02-5327552				80150998 80387517	עבד אלנוואד סהאם עבד אלעאל אחמד יונס	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hussein8@gmail.com		0544287284	5824845	25135 ת.ד. ירושלים	ירושלים	1168	032338536	ניזאר אבו רג'ב	מודד
						114241	081031692	חסין מסודה	אדריכל
									עורך התכנית

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, בהתאם לסעיף 62א' (א') לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בתכנית 5820
- 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

כל זכויות הבנייה בתכנית מאושרת מס' 5820 ממשיכות לחול למעט שינוי בקווי הבניין, במספר קומות מרבי ובגובה מבנה מרבי כמפורט בתשריט ובטבלה מס' 5 שלהלן.

סה"כ שטח התכנית – דונם 1.049					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
מגורים	מ"ר	כמאושר בתכנית 5820	0	מפורט	מתארי
				כמאושר בתכנית 5820	תכנית זו איננה משנה את זכויות הבנייה בתכנית מאושרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
גדרות להריסה		יעוד	
1		1	מגורים ב
2		2	דרך מאושרת

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות

- תותר בניה בתחום קווי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- מודגש בזאת כי נספת 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי וקווי בניין מרביים.
- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
- כל יתר הוראות תכנית 5820 שלא שונו בתוכנית זו, מקו/ 12398 ממשיכות לחול.

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

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אשרו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביווב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה ו/ או קווי תאורה ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנה"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשרות (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה 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 ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

4. ראה סעיפים 4.1.2 ז' (חניה), 4.1.2 ח' (הריסה)

ז. חנייה:

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

ח. גדרות להריסה:

הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר. על חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרך מאושרת

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

כל זכויות הבנייה בתכנית מאושרת מס' במ/3456 מאשרות לחול למעט שינוי בקווי הבניין.

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		עיקרי				שרות
	מעל למפלס הכניסה הקובעת	קדמי							מפלס הכניסה הקובעת	עיקרי					
	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי										852	מגורים ב	
	כמסומן בתשריט			כמאושר בתכנית 5820											

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. 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.

6.3. גריסת פסולת בניה

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה ע"פ כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות, חלק י' בתוספת הפניה לתקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית).

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע:**

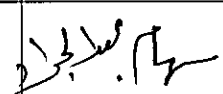
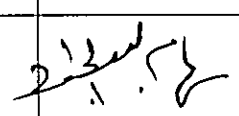
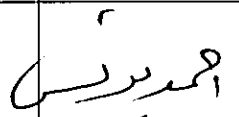
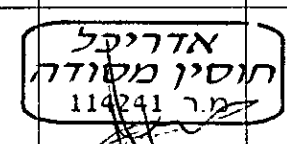
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2. מימוש התוכנית:

לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/11/2012			80150998	עבד אלגואד סהאם	מגיש התכנית
5/11/2012			80150998	עבד אלגואד סהאם	בעלי עניין בקרקה - בעלים
5/11/2012			80387517	עבד אלעאל אחמד יונס	בעלי עניין בקרקה - בעלים
5/11/2012	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">אדריקל חוסין מסודה מ.ר 114241</div>		081031693	אדר' חסין מסודה	עורך התכנית