

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13951
בניית בנין חדש בן 5 קומות, שועפט

משרד הפנים
 לשכת התכנון המרחבית
 13.11.2007
 נתקבל

מחוז: ת"ד 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>12.10.07</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 אלון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תיאור התכנית המוגשת :**

על שטח זה חלה תכנית 2429 , בשועפט.
בשטח קיימת בנייה להריסה .

מטרות התכנית היא הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן חמש קומות מגורים
וחנייה תת-קרקעית, 10 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית :

לא הוגשו על השטח שום תכניות והיתרים.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת :

קיימת בנייה להריסה בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בניית בנין חדש בן 5 קומות</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>מספר התוכנית</p>		
	<p>585 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>• מתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
	<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>		
	<p>14.10.2012 תאריך עדכון המהדורה</p>		
	<p>• תוכנית מתאר מקומית.</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
	<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
	<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
	<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
	<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 222625
 - קואורדינטה Y 635525
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : שועפט
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים יישוב ירושלים שכונה שועפט רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	• בהלכי הסדר	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	55

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2429	[3]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.09.1978	י.פ. 2465	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2429 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2429 ממשיכות לחול.	שינוי	2429
16.08.1999	י.פ. 4795	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/3456 אי' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	במ/3456 אי'
30.1.2004	י.פ. 1588	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החנייה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב'5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר חוסין מסודת	14.10.2012	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר חוסין מסודת	14.10.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר חוסין מסודת	14.10.2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה*	תכנית בניי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

* נספח מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, מספר יחיד, והריסה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים) לא רלוונטי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	050-5692223	02-5818460	שועפט	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	080135692	יאסין מחמד ג'אבר	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא רלוונטי	050-5692223	02-5818460	שועפט	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080135692	יאסין מחמד ג'אבר	יאסין מחמד ג'אבר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עודד ראשי מודד
Hussein88@gmail.com	0544-287284	02-5822728	רח' סלאח אדין ת.ד. 19973 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	114241	080131692	חוסין מסודה	אדריכל	
ahy@012.net.il	0524-342828	07-22122402	טיבה 40400	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1058		אשרף ח'א יחיא	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן חמש קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן חמש קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת שטחי הבניה ל-1216 מ"ר (מתוכם 735 מ"ר שטחים עיקריים ו-481 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בניין להריסה, וגדר להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/להעתקה.
- 2.2.9 הוספת 6 יח"ד לסה"כ 10 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.585 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטחים המאושרים מתושבים עפ"י תב"ע א3456		735+	442.50+ מ"ר	292.50 מ"ר	מ"ר	מגורים
		10	6+	4	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		תאי שטח	יעוד מגורים ב'
עצים להעסקה	עצים לשימור		
1	1	1	

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	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ב'	585	אזור מגורים 5
100%	סה"כ	585	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. קביעת בינוי להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן חמש קומות מעל קומת חניה תת קרקעית הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. מפלס ה 0.00 הינו $(\pm 0.00 = 822.78)$</p>
ב.	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתר בנייה בשטח :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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>4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך לאורך המגרש בתיאום עם מחלקת דרכים. ביצוע עבודות פיתוח של הדרך ע"י ועל חשבון היוזמים.</p> <p>5. סטייה נכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו 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. 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>ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה נכרת.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, החנייה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>

ד.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ה.	חומרי בנייה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו.	מתקני התקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ז.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ח.	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.
ט.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"יח - 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.
י.	שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה/שימור: 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס 4.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה סה"כ				שטח שירות	שטח עיקרי
בהתאם למסומן בתשריט			1	5	+19.50	33	17	10	160	1216	284.85	0	196.15	735	585	1	מגורים ב'

* מעל גובה זה יותר מעקה תקני 1.05 מ'. לכן תהיה יציאה מינמלי לגג כפי שמסומן בנספח הבינוי.

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. חלחול מי נגר

היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ 20% 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).

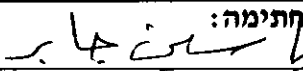
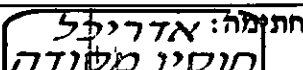

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהניף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך: 14.10.2012	חתימה: 	שם: יאסין מחמד ג'אבר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 14.10.2012	חתימה:  חתימה: אדריילס חוסין מסודה מ.ר. 114241	שם: חוסיין מסודה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14.10.2012	חתימה: 	שם: יאסין מחמד ג'אבר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד:	