

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
9.04.09
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 11895
שם תוכנית: הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה בשכי שועפאת - ירושלים

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 לחליטה ביום: <u>4.4.09</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>אריאל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מספר תכנית: 11895 שם תכנית: : הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה בשכ' שועפאת - ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מבקשת לשנות את התכנית במ/3456 א' החלה על החלקה 47 בגוש 30548 ולהגדיל את זכויות הבניה בצורה שתאפשר הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה ו 11 יחיד בנוסף לגן ילדים שיבנה בקומת קרקע.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהים חגי יחיא מ.ר. 100379

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה
בשכ' שועפאת - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11895

מספר התוכנית

942 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים לאישור

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01.04.2013

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

- ועדה מחוזית

- 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 221-975
 קואורדינטה Y 636-200
- 1.5.2 תיאור מקום שועפאת – ירושלים - אבו זריק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 בתוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 • חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה שועפאת
 רחוב
 מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30548	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		47

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	4795	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456א' ממשיכות לחול..	• ביטול	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	מס' 4393 עמ' 2390	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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 האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	01.4.2013	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	01.4.2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	01.4.2013	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מס' יח"ד המרבי גובה, מספר הקומות, קווי בנין שהינם מחייבים.	נספח בניי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	עימאד אלמואקת	080035884	לי"ר	לי"ר		שועפאת - ירושלים ת.ד. 20322		054-3301480			47/30548

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעל עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עימאד אלמואקת	080035884	לי"ר	לי"ר	שועפאת - ירושלים ת.ד. 20322		054-3301480		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהים חגי יחיא	059916429	100379	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	לי"ר	בית חנינה - ירושלים	02-6260363	0525813832	02-6260363	ibrahag@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך	029942513	1180	בית אלמאקדיס למדידות והנדסה	לי"ר	רח' צאלאח אלדין 10 ירושלים	02-6276585			

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	ל"ר
הועדה המחוזית	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

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בניין עבור בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
- קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ל 2477 מ"ר (מתוכם 1339 מ"ר עיקרי ו 1138 מ"ר שירות בנוסף ל - 107 מ"ר לצורכי מעון יום).
- קביעת שימושים עבור מעון יום.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- הגדלת מסי יחידות ה דיור מ-4 ל-11.
- הגדלת מסי הקומות מ 2 ל- 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות הפקעה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.942
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
מצב מאושר עמ"י תביע מס' במ/3456א	1339	868+	471	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	11	7+	4	מגורים - מספר יח"ד
	107	107+		מעון יום

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
הריסה	עץ לעקירה	1	מגורים ג'
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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89	837	אזור מגורים ג'		89	837	אזור מגורים 5 מיוחד
11	105	דרך		11	105	דרך
100%	991	סה"כ		100%	942	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותרו מגורים, חניה, מחסנים, כפוף לאמור בס"ק ב' להלן.	
ב.	בדירה המערבית המצויה בקומת הכניסה של הבניין והיקפה כ 90 מ"ר יותר שימוש למעון יום בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה ופיתוח	יותר מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה בנוסף מעון יום בקומת קרקע עפ"י נספח הבינוי. 1. יזם התכנית יבנה את המעון יום בעמודת הדירות המערביות בקומת הקרקע שמעל החניון. 2. היזם יתכנן ויבנה את המעון יום עד רמת טופס 4 ותעודת גמר. התכנון יתואם ויאושר ע"י אגף מבני ציבור.
ב.	עצים לעקירה	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
ג.	עיצוב אדריכלי	- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. - דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ד.	חניה	א. החניה תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח המיועד למגורים. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ה.	היטל השבחה	א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ו.	סטייה ניכרת	<ul style="list-style-type: none"> • מספר קומות וגובה 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.
ז.	עתיקות	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.

ט. מבנה להריסה	המבנה המסומן בתשריט ונספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
----------------	--

י. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 2. 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 וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 3. 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
 4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה 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) התש"ל-1970.
6. תנאי למתן היתר בניה ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

4.2 דרך

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	
			מעל לכניסה הקובעת ***		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מלל	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי					אחורי
			עיקרי	שרות													
מגורים ג'	1	837	1339	162	0	976	2477	11	13	18.36	6	2	בהתאם למסומן בתשריט	40% על קרקעי 72% תת קרקעי			

* שטחי הבניה המירביים למגורים הם 180% מירבי מעל חניה תת קרקעי בנוסף למעון יום בהיקף 107 מ"ר בקומת קרקע.

** גובה המבנה יחשב ממפלס ה-0.00. מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה 1.20 מ וקומה טכנית מצומצמת ופיר מעלית.

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

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 וכד').

6.2 הפקעה לצורכי 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.

6.3 הוראות רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה מקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 ב. תנאי למתן היתר אכלוס יהא העברת השטח המבונה המיועד לצורכי ציבור לידי עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך: 01.4.2013	חתימה:	שם: עמאד אלמואקת	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080035884		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 01.4.2013	חתימה:	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100567		תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יוזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 01.4.2013	חתימה:	שם: עמאד אלמואקת	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080035884		תאגיד:	