

1038989-1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7393
תכנית מתאר מפורטת
שינוי לתכניות מס' במ/3456
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 7393 שינוי לתכנית מס' במ/3456.
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
1.3 שטח התכנית: 1067 מ"ר.
1.4 מיקום התכנית:
1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שועפט
1.4.2 גוש 30558 חלקה 55
1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 221750 לבין 221800
רוחב: בין 635100 לבין 635150

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
קרקע בהליכי הסדר-לוח תביעות.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
בקני"מ 1:100.
תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח
בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים
המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי
התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים
בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר
במפורש אחרת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 21.9.14
יו"ר הוועדה המחוזית: פנינת סגל

2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הפיכת שטח חניה בקומת מרתף למחסנים, תוספת חדר מדרגות בחזית מזרחית של הבניין ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבינויים הבאים:
 - 3.3.1 הפיכת שטח חניה בקומת מרתף (מפלס 788.20) למחסנים.
 - 3.3.2 תוספת חדר מדרגות בחזית מזרחית של הבניין.
 - 3.3.3 תוספת קומה עליונה מפלס 796.00 לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.4 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח בהיקף של 881.5 מ"ר, מהם 599.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 282.50 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3.6 הגדלת מסי קומות מ 2 קומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות וגדרות להריסה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה/לנטיעה.
- 3.11 הבטחת גישה חופשית לכל יחיד למתקנים על הגג.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס" במ/3456א' וההוראות שבתכנית מס" 7393 זו.

5. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרית והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפוטטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות

מס' מירבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				שטחי עיקריים				תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שמושי	מס' יח"ד	שטח מגרש ב מ"ר	יעוד השטח
	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תב"ע	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תב"ע	סה"כ	מוצע					
מס' קומות מירבי	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תב"ע	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תב"ע	סה"כ	מוצע	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00			
3	674.5	245	429.5	75.5	16.5	59	599	228.5	0.00	0.00	3	807	מגורים מיוחד
1	*207	-	207*	*207	-	*207	-	-	0.00	0.00			
4	1881.5	225	636.5	282.5	16.5	266	599	228.5	0.00	370.5			

הערות לטבלה :
 השטחים המפורטים בטבלה שלגיל כוללים את כל שטחי החניה המרבים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרתם) התע"ב, 1992.
 *שטח בניה עיקרי מאושר לפי היתר בניה מס' 77/161.2 הינם 431 מ"ר שהם 50% משטח מגרש של 910 מ"ר טרם אישור תכנית במ/3456/א שטח שירות חניה ומחסן בהיתר בניה מס' 77/161.2

5.2 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456/א' לגביאזור מגורים 5 מיוחד. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 5.2.1 הפיכת שטח חניה בקומת חניה (מפלס 788.20) למחסנים.
 - 5.2.2 תוספת חדר מדרגות בחזית מזרחית של הבניין.
 - 5.2.3 תוספת קומה עליונה (מפלס 796.00) לשם הרחבת יחיד קיימות.
 - 5.2.4 הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
 - 5.2.5 קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - 5.2.6 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
 - 5.2.7 מס' יחיד המרבי בבניין לא יעלה על 3 יחיד מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחיד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
 - 5.2.8 מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 - 5.2.9 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תובטח לכל יחיד גישה חופשית למתקנים על הגג.
 - 5.2.10 הוראות בינוי ופיתוח:
 - א- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
 - ב- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6. סטייה ניכרת:

מסי' יחידות דיור / קווי בנין / מסי' הקומות / גובה בניה/ הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. חניה פרטית:

א- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקו החניה לבניין בשטח.

ב- החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

8. מבנה, גדר ומדרגות להריסה:

המבנה, הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

9. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

10. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשדמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג. הבטחת גישה חופשית למתקנים משותפים בגג.

14. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. עציס לשימור, עקירה ונטיעת עציס בוגרים :

- א. עציס לעקירה: העציס המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם עציס לעקירה, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ב. עציס לשימור: העציס המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עציס לשימור, לא יותר פגיעה בעציס אלו.
- ג. עציס בוגרים לנטיעה: תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לנושא מיקום וסוג העץ לנטיעה.

16. תמ"א 34-מ' החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

- במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיטון מונמך.

17. תמ"א 38- חיזוק מבנים

- היתר לתוספות בניה 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:
- (1) 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).
- (2) 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 ליעודו החודש של המבנה.

18. חלוקה ורישום:


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


19. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.7 (מס' יח"ד), 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (סטיה ניכרת), 7 (חניה) 8 (מבנה/גדרות ומדרגות להריסה), 15 (עצים בוגרים), 16 (מי נגר) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- 18.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 18.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, תתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 18.3 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכיו"ב 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.

חתימות:

					בעל הקרקע
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
רעד	סיזאר	080116858	שועפאט	5811040	

					מגיש התוכנית
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
רעד	תוופיק	080116874	שועפאט	5811040	
רעד	פאדי	024711244	שועפאט	5811040	خادي

חתימות:

					בעל הקרקע
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
בשיר	טויל	0275603741	בית חנינא	105556	

