

דברי הסבר לתוכנית

מספר תכנית 13699 שם תכנית: תוספת זכויות בניה לחלק מחלקה בשכונת שועפאת - ירושלים
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 2 גוש 30552 בשכונת שועפאת במזרח ירושלים, התכנית 3456 א'
מאושרת על הקרקע וקבעה חלק מזערי מהקרקע למגורים ויתרת השטח לנוף פתוח.
כיום קיים על הקרקע בית מגורים בן 2 קומות על קומת חניה/מרתף ו 4 יחידות דיור מאושר עפ"י
היתר בניה מס' 54949 שהוצא בתאריך 02.10.2005, אך שנתיים מאוחר לכך התברר כי ההיתר
שהוצא על הקרקע אינו חוקי מכיוון שאיננו מתאים לתב"ע המאושרת ולכן הוחלט לבטל את ההיתר
וזה לאחר בניית הבית.
בבית משפט סוכם שיש להגיש תב"ע לשינוי המצב התכנוני כך שיהיה אפשר " להכשיר" את הבית,
לצורך מוגשת תכנית זו ולהגדיל את זכויות הבניה עפ"י המדיניות המקובלת באזור.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה לחלק מחלקה
בשכונת שועפאת - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13699 • מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית • 1.52 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

15.09.2014 • תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

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

כן • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222-525
קואורדינטה Y 635-275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/03/1993	4094	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3456 א' ממשיכות לחול..	• שינוי	3456 א'
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אברהם חגי יחיא	15.09.2014	1	ל"ד	1:200	• מחייב לעניין, גובה, מספר הקומות, קויבנין ואחוזי בניה.	נספח בניי
		אברהם חגי יחיא	15.09.2014	ל"ד	14	ל"ד	• מחייב	הוראות התכנית
		אברהם חגי יחיא	15.09.2014	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התכנית

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 תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקות (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0525922477		שועפאת ירושלים	מס' תאגיד	לי"ר	לי"ר	080099534	מוחמד אבו ניע	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקו את המיותר : בעלים
		0525922477		שועפאת ירושלים	לי"ר	לי"ר	080099534	מוחמד אבו ניע	ואחרים		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ibrahag@gmail.com	02-6260363	0525813832	02-6260363	בית חנינה ירושלים		אברהמים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהמים חגי יחיא	אדריכל	
murch@bezeqint.net		054389292	088551173	אשדוד הרובע הסיטי רח' העצמאות 16/35 אשדוד		מורטוק אלכס - מורד מוסמך	959		מורטוק אלכס	מורדד מוסמך	מורדד

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**

תוספת זכויות בניה לחלק מחלקה בשכונת שועפאת ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ונוף פתוח לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספת זכויות בניה לחלק מחלקה בשכונת שועפאת-ירושלים
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1605 מ"ר מתוכם מהם 1287 מ"ר שטח עיקרי ו 318 מ"ר שטחי שרות.
- שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- הגדלת מסי יח"ד מ 2 ל 9 יח"ד.
- הגדלת מסי הקומות מ 3 ל 5 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.522
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י		1287	1047+	240	מ"ר	מגורים
תב"ע 3456 א'		9	7+	2	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	חניה א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד.	היטל השבחה 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.
ה.	סטייה ניכרת <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. • 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 המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם 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.
ו.	נטיעת עצים בוגרים ינטעו עצים בוגרים לאורך גבול דרך מס' 60 והכל בתיאום מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת למפלס הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
			1	4	18	22%	6	9	106%	161	136	157	1151	1522	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2. תנאים להיתר בניה:
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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 סלולוריים), 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>ד. תיאום התכנית עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים בעניין מיגון אקוסטי בגין הקירבה לכביש מס' 1 צפון.</p> <p>ה. תיאום התכנית עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים.</p>
6.3. רשות העתיקות:
<p>1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 27055/0 "ירושלים, שעפט (מזרח)" י"פ: 4952 עמ" 1280 מיום: 16/01/2001 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.4. חלחול מי נגר
<p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.5. חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה 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:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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 החדש של המבנה.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 07.08.2014	חתימה: שאוקי גמיל עפ"י יפוי כח ממחמוד ע. אלרחמן אבו נייע 115.111	שם: מחמוד ע. אלרחמן אבו נייע	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080099534		תאגיד/שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך: 07.08.2014	חתימה: אברהם חגי יחיא מ.ד. 100879	שם: אד, אברהם חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 059916429		תאגיד:	
תאריך: 07.08.2014	חתימה: שאוקי גמיל עפ"י יפוי כח ממחמוד ע. אלרחמן אבו נייע 115.111	שם: מחמוד ע. אלרחמן אבו נייע ואחרים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 080099534		תאגיד:	