

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

1000196627-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14130

שם תוכנית: בניין חדש בשכונת 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 החליטה ביום: <u>26.1.14</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>בנימין גולן</u> <u>22.1.14</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30556, חלקה קטנה יחסית ריקה הינה בשטח של 501 מ"ר מתוכם 383 מיועדים למגורים 1181 לשטח ציבורי פתוח, החלקה צרה וארוכה רוחבה 11.50 כדי לאפשר בינוי נורמלי יחסית מבוקש בתכנית זו שינוי בקווי בניין מעבר למדיניות באופן חריג ל 2.5 מ"ר בצד המזרחי (בית השכן נמצא במרחק של 18.50 מ"ר) ובצד המערבי ל 3 מ"ר. הבעלים הרשומים בלוח זכויות הינם הבעלים הבלעדיים לחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין חדש בשכונת שועפאת-ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14130	מספר התוכנית			
501 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
06.03.2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 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 221-425
קואורדינטה Y 635,700

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית שועפאת אדהאר

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
30556	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	28	-

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 תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
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
16/08/1999	4795	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר במ/ 3456 א'.	• שינוי	במ/3456 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אברהים חג' יחיא	06.03.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אברהים חג' יחיא	06.03.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אברהים חג' יחיא	06.03.2013	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט גובה, מספר הקומות, קוי בנין שהינם מחייבים	נספח בינוי

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0504284795						080406416	מרזם אבו חדיך	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0504284795		שועפאט ירושלים			080406416	מחמוד אבו חדיך	
							080261209	מרזם אבו חדיך	
							080526742	פאטמה אבו חדיך	
							056016287	חמודה אבו חדיך	
							572781293	מוסא אבו חדיך	
							710042454	אברהים אבו חדיך	
							080406408	אסחאק אבו חדיך	
							080406424	אסמעיל אבו חדיך	
							080406474	חור אבו חדיך	
							080590474	מסעודה אבו חדיך	
							080406416	עשה אבו חדיך	
							080406432	חולקה אבו חדיך	
							080406440	גמילה אבו חדיך	

• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ibrahag@gmail.com	02-6260363	0525813832	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	לי"ר	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	אברהים חגי יחיא	אדריכל
yhy@012.net.il	02-6260363	052-4342828	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	לי"ר	סגמה מדירות והנדסה	1058	אשורף חגי יחיא	מודד מוסמך

• 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
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**

הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי עבור הקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה.
- קביעת שטחי בניה ל 854 מ"ר מתוכם 485 מ"ר עיקרי ו 369 מ"ר שירות.
- שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- קביעת מסי היחידות ל 4.
- קביעת מסי הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה / לשימור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.501 ד.
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר		485	293+	192	מ"ר	מגורים
עפ"י תבי"ע מס' במ/3456א'		4	2+	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		הוראה להכמפה		הוראה להכמפה		תאי שטח	יעוד
הוראה להכמפה	הוראה להכמפה	הוראה להכמפה	הוראה להכמפה	קו בנין	קו בנין		מגורים ג'
עץ להעתקה	עץ לשימור	קו בנין תחתי	קו בנין	1	1	101	1
1	101	1	1	1	1	101	שטח פתוח ציבורי

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	מ"ר	יעוד
76	383	383	מגורים 5
24	118	118	שטח פתוח ציבורי
100%		100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
א. מפלס ה- $+0.00 = +795.70$	
ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה	ב.
א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג' והיא תהיה תת קרקעית לפי המסומן בנספח הבינוי. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה בתחום המגרש למגורים.	ג.
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	ד.
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 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.	ה.
א. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ב. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק עולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.	ו.
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.	ז.
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ח.
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות.	ט.
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס	י.

<p>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 השמל (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>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות שדות התעופה.</p>		
--	--	--

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח

4.2

4.2.1 שימושים: גינון ונטיעות.

4.2.2 הוראות:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מכלים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח סה"כ	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת						מפלס הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	4	36%	10	4	223	854	170	-	198.50	485	383	1	מגורים		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים...

גובה המבנה יחשב ממפלס +0.00, מעל גובה זה יותר מעקה תקני חדר מדרגות ומעלית.

** תת קרקעי 78%.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול מי נגר
ייתרו לפחות 15% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
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, ובכפוף לכל דין.
6.3 הוראת רישום
<p>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 המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.4 גמישות
א. יותר שינוי של עד 1 מ"ר מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1
6.5 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.

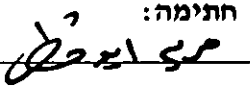
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

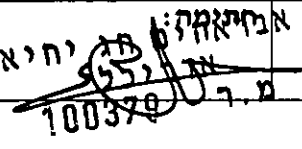
הכניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 01.04.2014	חתימה: 	ת.ז.: 080406416	שם: מרים אבו חדיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080406416			תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 01.04.2014	חתימה: 		שם: אברהים חאג יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 059916429			תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם:	בעלי עניין בקרקע
			מחמוד אבו חדיר	
תאריך: 01.04.2014	חתימה: 	ת.ז.: 080406416	שם: מרים אבו חדיר	
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: פאטמה אבו חדיר	
		080261209		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: חמדה אבו חדיר	
		080526742		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: מוסא אבו חדיר	
		056016827		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: אברהים אבו חדיר	
		572781293		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: אסחאק אבו חדיר	
		710042454		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: אסמעיל אבו חדיר	
		080406408		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: חדר אבו חדיר	
		080406424		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: מסעדה אבו חדיר	
		080590474		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: עישה אבו חדיר	
		080406416		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: חווה אבו חדיר	
		080406432		
תאריך:	חתימה:	ת.ז.:	שם: גמילה אבו חדיר	
		080406440		