

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

03-04-2014

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13909

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה למגרש מגורים בשועפאט

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>6.4.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש</p> <p><u>אלי גולד</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך ..</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על חלק מחלקה 53 מגוש 30552 בשועפאט.
החלקה קיימת בתחום תכנית 3456 / א' מגורים 5 מיוחד.
בחלקה קיים בניין מגורים אשר לו קומה שלישית החורגת מהיתר הבניה, כמו כן קיימות חריגות מההיתר
בקומות הראשונות שה"כ בבניין 4 יח"ד.
התכנית מציעה להכשיר את המבנה הקיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה למגרש מגורים בשועפאט.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

13909

מספר התוכנית

685 מ"ר

1.2 שטח התוכנית
1.3 מהדורות

• מתן תוקף

שלב

2 מספר מהדורה בשלב

15-03-2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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

קואורדינאטה X 222340
קואורדינאטה Y 635200

1.5.2 תיאור מקום שועפאט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה שועפאט
רחוב שועפאט
מספר בית ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ך	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א' / 3456	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מספר א' / 3456.	4795	16/08/1999
מק / 5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק / 5022 א', הוראות תכנית מק / 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
ב' / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5166/ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166/ב' ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	15-03-2014	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	15-03-2014	לי"ר	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	15-03-2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

* מחייב לעניין: מס' קומות מירבי, מס' יח"ד מירבי, גובה מירבי, קווי בניין מירביים.

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	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	חליל גיית	080348410	לייר	לייר	לייר	שועפאט-ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	30552/53

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	חליל גיית	080348410	לייר	לייר	לייר	שועפאט - ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים		פאתחאללה גיית	080233711	לייר	לייר	שועפאט - ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר

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	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772	לייר	לייר	בית תנינה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	אשראף חאג יחיא	לייר	1058	לייר	לייר	טייבה משלוש	09-7991415	09-7991415	לייר	לייר

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 ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

הגדלת אחוזי בניה למגרש מגורים בשועפאט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת הוראות בגין תוספת לשם הרחבת יח"ד ותוספת קומה חלקית לשם תוספת יח"ד.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל מפלס 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-629.46 מ"ר, מהם סה"כ 554.76 מ"ר שטח עיקרי ו-74.70 מ"ר שטח שירות.
- הגדלת מס' יח"ד מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתרבניה מס' 41521	554.76		+208.50	346.26	מ"ר	מגורים
	4		+1	3	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

יעוד	תאי שטח	הריסה	עצים לעקירה
מגורים א'	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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	685	מגורים א'		100	685	מגורים 5 מיוחד
100	685	סה"כ		100	685	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. הכנת ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ו. יחויבו מגישי הבקשה להיתר לתאם התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	קווי בניין	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ה.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ'.</p> <p>ג. 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. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5/מ', והכל בפיקוח אגרונום.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ו.	חניה	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>

ז.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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>
ט.	בנין/גדר/מבן ה מדרגות להריסה	ה בניין / גדרות / מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון /העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
י.	קולטי שמש על הגג	- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יא.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי מצוין 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. 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>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' הקומות 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 ניכרת.</p>
יב.	בתוספת בניה על גג בנין משותף	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
יג.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
יד.	שירותי כבאות	- יש להתקין רחבת כיבוי במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבנין. - אישורינו הסופי יינתן בשלב היתר בניה.
טו.	תברואה	יש לתכנן מתקן אשפה בתוך שטח המגרש עבור עגלה 350 ליטר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	** שרות	עיקרי				
				0	3	10.58	38	4	92	629.46	0.00	0.00	74.70	554.76	685	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** שטחי הממ"דים הינם חלק משטחי השירות.

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 12.18 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1. חלוקה ורישום:

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.

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.

6.2. לחול מי נגר - תמ"א 34:

יותרו לפחות 20% 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).

7. ביצוע התוכנית



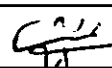
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חליל גיית שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 15-03-2014 מספר ת.ז.: 080348410
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	מחלקת הנדסה ועבודות הנדסה חדר סחר קואסמי מס. חשיון 79772 P.O.Box:94107 Telefax:5834912	תאריך: 15-03-2014 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: חליל גיית שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 15-03-2014 מספר ת.ז.: 080348410
בעל עניין בקרקע	שם: פאתחאללה גיית שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 15-03-2014 מספר ת.ז.: 080233711