

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' 9963א

שם תוכנית: תוספת שתי קומות בשכ' שרפאת.

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 הארצית החליטה ביום: <u>25.5.11</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>עוזי אלון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : תוספת שתי קומות בשכ' שרפאת.

תאור ורקע התכנית המוגישה :

התכנית נמצת בשכונת שרפאת בדרום ירושלים בשטח של 705 מ"ר .

היעודים ע"פ התכנית המאושרת 4552 הם :
איזור מגורים 3 מיוחד , דרך מאושרת, ומעבר ציבורי להולכי רגל .

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 מיוחד לאיזור מגורים ג.

מצב בניין קיים :

הבנין הקיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף בהיתר לתיק מס' 98/37.1 סה"כ 6 יח"ד.

תוספת מבוקשת :

תוספת בניה חדשה של שתי קומות קומה שניה חלקית+ הרחבת קומת מרתף , סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף.
ותוספת 3 יח"ד סה"כ 9 יח"ד.

הקרקע היא בבעלות של המגיש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תוספת שתי קומות בשכ' שרפאת.</p> <p>9963א</p> <p>705 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>21.06.2014</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>כ</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>ל"ר</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>
--	--	--

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218500
		קואורדינטה Y	627350
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים שכ' שרפאת
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלום
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלום ירושלים שרפאת

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
----	לא מוסדר	----	----	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה לועזית <u>22.11.1990</u>	י.פ. 3818	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' <u>4522</u>	ביטול	4552 -
30/01/2000	<u>מס' 4847</u> <u>עמ' 2432</u>	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חיצוניות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א -
16/7/1959	<u>687</u>	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	• ביטול	62 -
21/1/2010	<u>6052</u>	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נירה שובל	21.06.2014	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	נירה שובל	21.06.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	נירה שובל	21.06.2014	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין: גובה ומס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין.

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)
	חסן סלמן	000419804				שרפאת -ירושלים					

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									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	חסן סלמן	0004-19804				שרפאת -ירושלים				

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	שובל נירה	009746066	21667	נירה שובל אדריכלות ובינוי ערים		רח' מורגנטאו 18/2 - ירושלים	025865287	0546469612		Moayad.kawasmi@gmail.com
מודד	יורם אלישיב	028055062	985	אלישיב מדידות מפוי אוירי והנדסה		רח' הרכבים 9, ירושלים	02-6793012		026797852	

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
לא רלוונטי	

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 קומות ובינוי לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 1227 מ"ר (מתוכם 881 מ"ר שטחים עיקריים ו- 346 מ"ר שטחי שירות).
3. הגדלת מס' יחידות דיור מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד.
4. הגדלת מס' קומות מ-3 ל-5 מעל קומת מרתף.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה חדשה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. תוספת מקומות חניה בשטח המגרש.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.705 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תיק היתר בניה מס' 98/73.1		881.00	+265.5	615.50	מ"ר	מגורים
		9	+3	6	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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ג
			101	101	דרך מאושרת
				201-202	שביל

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
91.63%	646.00	אזור מגורים ג		91.63%	646.00	אזור מגורים 3 מיוחד
6.52%	46.00	דרך מאושרת		6.52%	46.00	דרך מאושרת
1.85%	13.00	שביל		1.85%	13.00	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	705	סה"כ		100%	705	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.	
ב.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ג.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	עיצוב אדריכלי
ד.	<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 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 להיתר בניה יהיה הפקדת ערבות בנקאית לפקודת מחלקת הגנות לצורך שמירה על מעבר להולכי רגל והחזרת השטח לקודמתו לאחר הבניה.</p>	תנאים להיתר בניה
ה.	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו חלק תת קרקעי וחלק בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי בתחום המגרש ע"פ התקן ועל פי מידות תיקניות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>	חניה
ו.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	קולטי שמש על הגג
ז.	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.	היטל השבחה
ח.	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.	פסולת בנין

ט.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין 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. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
י.	גדרות להריסה	הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יא.	העברת מתקנים על גג 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>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים מאושרות.	
4.2.2	הוראות	
א.	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	

4.3	שם ייעוד: שביל	
4.3.1	שימושים	
א.	השטחים הצבועים בצבע ירוק הם שטחים של שביל להולכי רגל.	
ב.	יותר מעבר של כלי רכב לצורך גישה לחניה פרטית.	
4.3.2	הוראות	
א.	תוואי השביל רוחבו והרחבתו יהיו כמצוין בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונס	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי המסומן בתשריט				1	5	16.30**	15.5	9	190	1227.00	198.00	0	148.00	881	646	1	מגורים ג

הערות לטבלה:

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

* תותר בניה עד 160% בנייה מירבי מעל מפלס 0.00
** גובה זה כולל מעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

6.2. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3. תמ"א 38

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.

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:
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.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
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 לייעודו החדש של המבנה.

6.4. חילחול מי נגר

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.5. 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 המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' 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.

6.6. עתיקות

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.

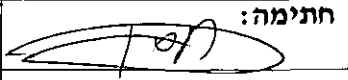
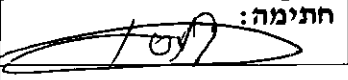
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 21.06.2014	חתימה:	שם: חסן סלמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 21.06.2014	חתימה:	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21.06.2014	חתימה:	שם: חסן סלמן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	