

1014139

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0105478

הקמת בנין חדש למגורים בשכ' שועפאט - ירושלים

משרד הפנים
לשכת תכנון מחוז י-ם

19-08-2014

נתקבל

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מיקום :

החלקה נמצאת בשכונת שועפאט - ירושלים רח' דאר א סלאם .

גוש: 30550

חלק מחלקה : 7

שטח התכנית : 240 מ"ר

מצב קיים :

- מסי תכנית מאושרת הינו 9648 המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 2 המאפשר אחוזי בנייה עד

100% משטח המגרש ב-4 קומות .

- קיימים 4 בנינים בחלקה . המאושרים בתביע 9648 ועלהם נפתח תיק רישוי בניה מסי 2008/286.00

- לאישור הבניה בחלקה (התיק בשלב קבלת היתר בניה).

- אין הליך משפטי נגד הבעלים .

מטרת התכנית :

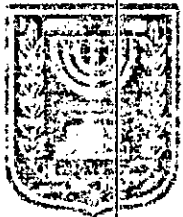
הגדלת אחוזי הבנייה עד 160% מירבי , לא כוללים שטח החניה תת קרקעית .

הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל 1 קומת חניה תת קרקעית , בצידה המערבי לחלקה .

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 7 ולא מציעה כל חלוקה או שינוי בגבולות בפועל .



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת בנין חדש למגורים בשכ' שועפאט - ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0105478 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.24 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222415
 קואורדינאטה Y 635700

1.5.2 תיאור מקום רחוב דאר א סלאם - שועפאט - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דאר א סלאם		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	לא מוסדר	חלק		7,904

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
20/08/2007	3994	5705	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 9648.	ביטול	9648

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהים חגי יחיא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהים חגי יחיא			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1: 100		27/03/2014	חגי יחיא אברהים		27/03/2014	מחייב לעניין: קווי בניה מירביים, גובה בניה מירבי מס' קומות ומספר יח"ד מירבי, הריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/03/2014	חגי יחיא אברהים		27/03/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מאזן חמודה			ירושלים	דאר א סלם (1)	7	02-5326653	02-5326653	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שועפאט - ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאזן חמודה			ירושלים	דאר א סלם (1)	7	02-5326653	02-5326653	

(1) כתובת: שועפאט - ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהים חגי יחיא	100379	אברהים חגי יחיא	ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-6260363	02-6260363	sami.handasa@gmail.com
	מודד	נואר אבו רגב	1168	ירושלים שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567604	02-6567605	

(1) כתובת: בית חנינה - ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינה - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

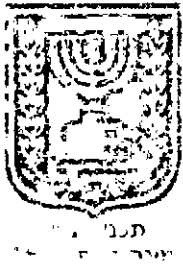
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל 1 קומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2- קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש.
- 3- קביעת שטחי בנייה ל 484.00 מ"ר, מתוכם 247.00 מ"ר עיקרי ו 237.00 מ"ר שירות.
- 4- קביעת קווי בניין חדשים.
- 5- קביעת מסי יחידות הדיור ל- 4 יחיד.
- 6- קביעת מסי הקומות ל- 4 קומות מעל 1 קומת חניה תת קרקעית.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 9- קביעת הוראות בגין מבנים /גדרות להריסה.
- 10- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.24	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	247	+203
			לפי תכנית מס' 9648
			לפי תכנית מס' 9648

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	193	80.42
מעבר ציבורי להולכי רגל	47	19.58
סה"כ	240	100

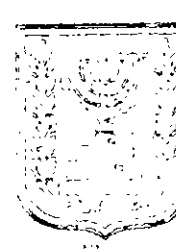
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	239.57	100
סה"כ	239.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט/נספח הבינוי, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת (מסוג אבן, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים), הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב	חניה
	א. החניה תהיה תת קרקעית כפי שמצוין בנספח הבינוי. א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.
ג	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטחו של מבקש ההיתר.
ה	סטייה ניכרת
	1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ומספר הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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.
ו	בדיקות ארכאולוגיות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא מורסם 5155/0 ירושלים, אל-קומא,

4.1	<p>מגורים ג'</p>
	<p>27055/0 ירושלים, שועפאט (מזרח) י"פ 4952 עמ" 1280 מיום 16/01/2001 הינו/נכס אתר/י עתיקות המוכרז/ים 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 פועות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם 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 היזם ועל חשבנו 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 תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>6. יש לשקם מדרכה וכביש אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה. 7. המצאת תכנית לאישור כבוי אש. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנייל בפועל.</p>
י	<p>מתקנים זמניים</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								ש"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	1	4	(2) 13.29	17	4	33	(1) 202	484	168	0	69	247	240	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(*) מעל גובה זה יותר בניית חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 14.89 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה המרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 132%.
- (2) מעל גובה זה יותר בניית חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני בהתאם למסומן בנספח הבינוי..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מאזן חמודה	סוג:	תאריך: 19/8/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מאזן חמודה	סוג: בעלים	תאריך: 19/8/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך התכנית	שם: אברהים חגי יחיא	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אברהים חגי יחיא		חתימה: 19/8/14

