

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 14204**

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 2 לפי תכנית 7616 המאושרת עם 112.5% אחוזי בניה, 4 קומות מותרות מעל קומת מרתף.
 התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 2 ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלה באחוזי בניה מ-112.5% מאושר ל-160%, הגדלה במס' הקומות מ-4 קומות מאושר מעל קומת מרתף ל-6 קומות מעל קומת מרתף. לשם תוספת 4 יחיד ל-10 יחיד מאושרות סה"כ 14 יחיד.

רקע תכנוני לתכנית:
 התכנית בשטח של 1.183 דונם.
 על חלקה יש היתר בנייה.
 היתר בנייה מס' 05/798

מעמדו של מגיש התכנית
 מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת 2 קומות על בניין קיים, שעפאט, ירושלים
1.1	שטח התוכנית	14204
1.2	שטח התוכנית	1.183 דונם.
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 8/12/2014
יפורסם ברשומות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221475

קואורדינטה Y 635850

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : שעפאט

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים.

שכונה רחוב מספר בית שעפאט ל"ר ל"ר

יפרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30555	לא מוסדר	חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7616	ב20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
7616 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7616 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7616 ממשיכות לחול.	י.פ. 5518	שנה עברית: התשסו שנה לועזית: 7.6.2006
5166/ב' ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו שבט התשע שנה לועזית: 21.1.2010
מק/5022/א' ✓	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/5022/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022/א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4847	שנה עברית: כג שבט התשי"ס שנה לועזית: 30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	16	לי"ר	8/12/2014	יגאל לוי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לי"ר	1	8/12/2014	יגאל לוי	ו. מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה *	1: 100	לי"ר	1	8/12/2014	יגאל לוי	ו. מחוזית	

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.

* מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים, נסיגות בקומות העליונות.

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(ים)
	מחמוד אבו חדיר	080786148	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שעפאט, ירושלים		0545284795			

1.8.2 יזם במועל

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
בעל עניין	מחמוד אבו חדיר	080786148	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שעפאט, ירושלים		0545284795		

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	יגאל לוי	058398504	82290	יגאל לבי אדריכלים		רח' יפו 33, בית יואל ירושלים	026221625		026221893	
מודד מוסמך	אשרף חאגיי יחיא	029942513	1058	סיגמא-מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים		טייבה במשולש 40400	09-7991415	0524-342828		ahy@012.net.il

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**

תוספת שתי קומות חדשות על בנין קיים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
 - 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2212.04 מ"ר (מתוכם 1646.04 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 566 מ"ר שטחי שירות).
 - 2.2.4 קביעת מספר קומות ל- 6 קומות מעל קומת חניה.
 - 2.2.5 קביעת מספר יחידות דיור ל- 14 יחידות דיור.
 - 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר לפי היתר מס' 05/798		1646.04	371.04+	1275	מ"ר	מגורים
		14	4+	10	מס' יחיד	

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קו בנין לתוספת בניה	קו בנין			
1	1		1	מגורים ג

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	1183	מגורים ג'	100	1183	מגורים 2
100	1183	סה"כ	100	1183	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים.	א.
	הוראות	4.1.2
<p>- תותר תוספת שתי קומות חדשות מעל בניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 4 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.</p> <p>- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור.</p>	<p>תותר בנייה כמפורט להלן:</p>	א.
<p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>עיצוב אדריכל</p>	ב.
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	<p>גריסה פסולת</p>	ג.
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.</p>	<p>שילוט</p>	ד.
<p>1. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית. כמצין בנספח מס' 1.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p>	<p>חניה</p>	ה.
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	ו.
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	ז.

<p>1. גובה הבניה 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>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים 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>4. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002</p> <p>5. הנסיגה בקומות העליונות המסומן בנספח מס' 1 מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ח.</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	<p>מתקני תקשורת</p>	<p>ט.</p>
<p>א. בהתאם לתמ"א 34/ב' היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי נגר לשצי"פ סמוך אינה ושימה.</p> <p>ב. 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>	<p>חלחול מי נגר</p>	<p>י.</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג .</p>	<p>הוראות בנושא חשמל</p>	<p>יא.</p>
<p>1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, רבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	<p>בתוספת בניה על גג בנין משותף</p>	<p>יב.</p>
<p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .</p> <p>2-הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים , חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>יג.</p>

<p>3- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו / או דרך ו / או עמוד תאורה ו / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 סלולאריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות . מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים , אשר יקבע על ידי הרשות המקומית .</p> <p>4- תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>5- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקו התקף ועל פי מידות תקניות לאשור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו .</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה תאום עם מחלקת הנגישות העירונית.</p> <p>7- הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות</p> <p>לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי.</p> <p>8- הכנת תצ"ר על מגרש כתנאי לקבלת היתר בניה .</p>		
---	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית צפיפות (יח"ד מבנה) (מטר) **	תכנית צפיפות (%) (מטר) **	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ניס' בניין	יעוד
	קדמני	שמאלי	אחורי	ימני						מתחת לקניסה	מעל לקניסה				
כמסומן בתשריט	1	6	18	12.6	28%	14	187%	2212.04	320	1892.04	246	1646.04	1183	1	מגורים ג'

הערות לטבלה :

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן .
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990 .

* אחוזי הבניה עד 160% שטחים מירבים על קרקע.

** מעל גובה זה יותר מעקה תיקני.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 - 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.</p>	היטל השבחה	6.1
<p>6.2 א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"ד מגישי התכנית/ מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו. לאישור יוז"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.</p>	חלוקה ורישום	6.2
<p>6.3 על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. ה גובה המירבי המותר לבנייה, לרבות חדרי יציאה לגג, מעקות בטיחות, מנופים ועגרוניים בזמן הבנייה, אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה 811 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו, תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	הגבלת בניה בגין שדה תעופה עטרות	6.3

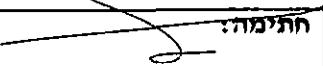
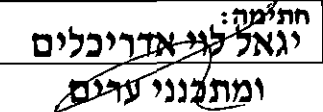
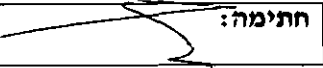
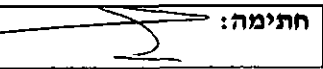
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	לי"ד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/12/2014	חתימה: 	שם: מחמוד אבו חדיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 8/12/2014	חתימה:  יגאל לוי אדריכלים ומתלני ערים	שם: יגאל לוי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8/12/2014	חתימה: 	שם: מחמוד אבו חדיר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8/12/2014	חתימה: 	שם: מחמוד אבו חדיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	