

1014312

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
2-2-03-2015

תכנית מס' 101-0196030

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ואגף מגורים חדש בשכ' שועפט ירושלים ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16.8.15
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה המיועדת לאזור מגורים 5 עפ"י תכנית במ/3456 א' בשכונת שועפט, ירושלים.
בחלקה קיים בניין בן 3 קומות הכולל 3 יח"ד אשר קיים עפ"י היתר בניה מספר 49671 (תיק בנין 73/800.2).
התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים ותוספת אגף חדש בן 4 קומות סכ"ה 9 יח"ד.
הבניה הקיימת הינה עפ"י היתר ואין עבירות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ואגף מגורים חדש בשכ' שועפט ירושלים.
		מספר התכנית	101-0196030
1.2	שטח התכנית		0.72 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

222322 קואורדינאטה X

635680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שועפט, רחוב מרג' אל מהור.

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	מרג' אל מהור		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	לא מוסדר	חלק	78	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' במ/ 3456 / א.	4795	5172	16/08/1999

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				חוסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חוסין מסודה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		24/09/2014	חוסין מסודה		24/09/2014	תכנית בינוי מחייבת לעניין : גובה, מספר קומות, קווי בניין והריסה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/09/2014	חוסין מסודה		24/09/2014	מצב מאושר-חתום להפקדה	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אקבאל קליבו			ירושלים	מרג' אבן עאמר (1)		02-5813530	02-5813530	
	פרטי	פדוא קליבו			ירושלים	מרג' אל מהור (2)	16	072-2341746	072-2341746	
	פרטי	רחאב קליבו			ירושלים	מרג' אל מהור (1)		02-5813000	02-5813000	

הערה למגיש התכנית:

(1)

(2) כתובת: שועפט, רח' מרג' אל מהור 16.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פדוא קליבו			ירושלים	מרג' אל מהור(*)	16	072-2341746	072-2341746	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסין מסודה	114241	חוסין מסודה	ירושלים	אבו הוריירה סמ 2(*)	2	072-2341746	072-2341746	hussein88@ mail.com

תכנית מס': 101-0196030 - שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ואגף מגורים חדש בשכ' שועפט ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נזאר אבו רגיב	11860	ירושלים למדירות	ירושלים	(*)		02-6567605	02-6567605	musa3@bezeqint.net

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

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים, ותוספת אגף חדש בן 4 קומות לשם תוספת 6 יח"ד חדשות, סה"כ 9 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי בגין תוספת 2 קומות מעל בנין קיים, ותוספת אגף חדש בן 4 קומות לשם תוספת 6 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
3. קביעת שטחי בניה ל- 1437.40 מ"ר שטחים מירביים מעל הקרקע מתוכם 945.40 מ"ר שטחים עיקריים ו- 492 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 5 קומות.
5. הגדלת מספר יח"ד מ- 3 ל- 9 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין לתוספת בניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
9. קביעת הורות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת הורות בגין שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.72	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	349.5	+595.9
מאושר עפ"י היתר בנייה תיק בנין 73/800.2			

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
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21	2.92
מגורים 5 מיוחד	699	97.08
סה"כ	720	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20.7	2.87
מגורים ב'	699.58	97.13
סה"כ	720.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>2- תותר תוספת אגף מגורים חדש בן 4 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>3- מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.</p> <p>4- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>תקשורת</p> <p>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.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי הבתכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה עד להתחברות עם כביש סטוטורי קיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>ה. תיאום מפלס הגישה למגרש עם מחלקת דרכים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להיתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניו המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה נכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ב'
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ח	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ט	קולטי שמש על הגג 1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
י	תנאים למתן היתרי בניה 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 הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 הנייל 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. ד. אישור מורשה נגישות מתו"ס. ה. אישור מחלקת תברואה. ז. אישור המחלקה לשירותי כבאות. ו. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה עד להתחברות עם כביש סטטוטרי קיים. ח. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות. ט. תואם עם מחלקת הדרכים בנין מפלס הגישה הסופי לחלקה לעת מתן היתר בניה.
יא	עתיקות על פי חוק העתיקות, התש"יח 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.
יב	חיזוק מבנים, תמא/ 38 תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

4.1	מגורים ב'
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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, חלוקים, וכדו').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	(3)	(2) 5	(1) 18	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדום	מספר יחיד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
												סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	9	45	160	1437.4	492	945.4	699.58	1								

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992. וכוללים את שטחי הבניה המרכיבים מעל הקרקע לרבות מרחבים מוגנים וחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה לבנין הקיים +15 מ'. וגובה של האגף החדש +13.30 מ' מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לנג כמצוין בנסח הבניון..
- (2) מספר הקומות לאגף החדש הינו 4 קומות מעל קומת חניה בהתאם לנסח הבניון..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.
- (4) בהתאם למסומן שתשריט.

6. הוראות נוספות

שמירה על עצים בוגרים	6.1
<p>עצים לשימור/העתקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות, הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבדות בליווי ופקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מח' הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות העתקת העצים לפי מפרט מקצועי. באחריות היזם להוציא רשיונות להעתקה לעצים כחוק במח' גנות. סומן בתשריט 7 עצים לשימור הוראות שימור: חפירה/או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. סומן בתשריט 4 עצים להעתקה, תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפי העתקה ע"פ מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו ע"י היזם. נציג מח' גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס. 	
היטל השבחה	6.2
<p>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.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.3
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<ol style="list-style-type: none"> תוספת שתי הקומות מעל הבניין הקיים תבוצע ללא תלות בהקמת האגף החדש. תוספת האגף החדש תבוצע בהנף אחד. 	ביצוע בנייה	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

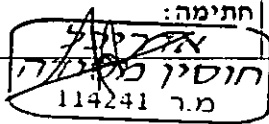
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אקבאל קליבו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
-------------	------------------------------------	------	---------------

מגיש התכנית	שם: פדוא קליבו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21.07.2015 חתימה: פדוא
-------------	-----------------------------------	------	----------------------------------

מגיש התכנית	שם: רחאב קליבו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
-------------	-----------------------------------	------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: פדוא קליבו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.03.2015 חתימה: פדוא
-----------------	-----------------------------------	------------	----------------------------------

עורך התכנית	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד: חוסין מסודה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21.03.2015 חתימה: 
-------------	--	----------------	--