

1/4 322

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0082958

תוספת 2 קומות ובניית מדרגות חיצוניות, שכונת שייך ג'ראח, ירושלים.

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:

10.2.15

לאשר את התכנית

התכנית לא וקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איתן אלפר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0082958 שם תכנית : תוספת 2 קומות ובניית מדרגות חיצוניות. רח' שמעון הצדיק 18
שייך ג'ראח - ירושלים.

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים שייך ג'ראח שגודלו כ- 0.344 דונם (גוש 30505, חלקה 10), על פי תביע
2969 החלקה מיועדת לאזור מגורים 1.

התכנית מציעה:

1. שינוי קו בנין מאושר לקו בנין חדש בהתאם לקונטור הבניין הקיים
2. תוספת בניה מעל בנין קיים.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

בניין קיים, ללא עבירות בניה ואין היתר בניה מצורף תצהירים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים
מינהליים/ שיפוטיים)

בניה המתוחמת בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת, מה שמתוחם בצבע הכל בהתאם לנספח הבינוי
נספח מס' 1 ולקיים בשטח.
אין עבירות בניה מצורף תצהירים

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא

עלי שקיראת ת.ז. 08651821

בעלי הקרקע הם

עומר חלוואני ת.ז. 302710223

עלי שקיראת ת.ז. 08651821

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תוספת 2 קומות ובניית מדרגות חיצוניות, שכונת שייך ג'ראח, ירושלים.

מספר התכנית 101-0082958

1.2 שטח התכנית 0.344 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 להפקיד את התכנית מחוזית

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

221591 קואורדינאטה X

633422 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שמעון הצדיק 18/ שייך ג'ראח

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	שמעון הצדיק		

שכונה שייך ג'ראח - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	10	

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 בחלקות

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
2969 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2969 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2969. ממשיכות לחול.	3616	1292	31/01/1989
ב /5166 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. בתוך תחום הקו הכחול	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות = ולג התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			באסם עליאן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	05/03/2015	עליאן באסם		24/03/2015	נספח בינוי מחייב לעניין גובה, קווי בנין, מסי יחיד, שימור.	לא מונה
מצב מאושר	מחייב	1:250		18/09/2014	עליאן באסם		29/09/2014	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה גליון: 1	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



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 33

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	עלי שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק (1)		02-6731211	02-6772773	Q6731211@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר חלוואני			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6731211	02-6772773	
בעלים	עלי שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי		077-2031290	077-2031290	bma@netvisi on.net.il
	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	ינאי		077-2031290		e_loui@hotm ail.com

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 של 2 קומות מעל לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת שטחי בניה מרביים ל: 360 מ"ר מתוכם 348 מ"ר שטח עיקרי ו-12 מ"ר שטחי שירות.

3. קביעת קווי בנין מרביים .

4. קביעת בינוי עבור תוספת בנייה של 2 קומות מעל לבניין קיים. לשם תוספת יחיד חדשה הכל בהתאם לנספח הבינוי.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת הוראות בגין בנין לשימור.

7. קביעת מספר יחידות דיור ל-2, תוספת של יחיד 1.

8. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה , כאמור

9. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.344



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2		מאושר לפי תב"ע 2969
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240	+108	348		מאושר לפי תב"ע 2969

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 ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מס' תדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	344	100
סה"כ	344	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	340.32	100
סה"כ	340.32	100



תכנון זמין
מס' תדפסה 33

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 של שתי קומות מעל הבניין הקיים, ומהלך מדרגות חיצוני לשם תוספת יחידת דיור אחת חדשה.</p> <p>2. מספר יח"ד המרבי בבנין יהיה 2 יחידות דיור.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאיתו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור, ובכל פגיעה באופיו האדריכלי, ופרטי הבניין הקיימים בו, לרבות סוג אבן, פתחים, סיתות. פרטי המסגרות, נגרות ותריסים מקוריים ישמרו וישוקמו בתאום מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. העתקת הרעפים של הגג הקיים אל הגג החדש.</p> <p>3. היתר הבניה ופרט המדרגות יתואמו מול מחלקת השימור.</p> <p>4. פרט המרזב החדש יהיה דומה למקורי ועשוי מתכת.</p> <p>5. עמודי הפלדה התומכים את גג המרפסת ישומרו וכני"ל תקרת העץ מעליהם שתשומר ותשופץ.</p> <p>6. לעת קבלת היתר בנייה ימונה אדריכל שימור מלווה.</p> <p>7. תקרת הרלסים תשומר ותחזק.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה יש להפקיד במחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת שמירת ערכי השימור במבנה.</p> <p>9. יש לקבל אישור של מחלקת השימור על תיק התיעוד.</p> <p>10. יותרו פתחים אך ורק במישור הגג.</p> <p>11. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דוד שמש, מתקני מיזוג, וכו'.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועפ"י מידות תקינות.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. או מי מטעמו.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</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 2413 (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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים</p>

4.1	<p>מגורים ב'</p>
	<p>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>4. תיאום תוספת הבניה עם מחלקת השימור.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועל פי מידות תקינות.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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)</p>
יג	<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>
יד	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	יעוד				
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	2	11.5 (1)	5.8	2	42	105	360	12	348	344	1	מגורים ב'
(5)	(4)	(3)	(2)	2											

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:

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה כמצוין בנספח הבינוי.

(2) כפי שמסומן בתשריט.

(3) כפי שמסומן בתשריט.

(4) כפי שמסומן בתשריט.

(5) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים מסוג ברוש, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.
 ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
 ד. סימון בתשריט-עצים לשימור:
 6עצי ברוש גדולים(מס' 1-6), עץ חרוב (בשטח הציבורי רח' בר-לב).
 הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

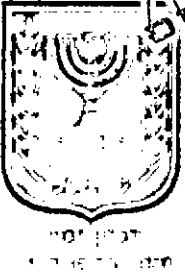
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד,	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אשורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עלי שקיראת	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	26/3/2015
בעל עניין בקרקע	שם: עומר חלוואני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	26/3/2015
בעל עניין בקרקע	שם: עלי שקיראת	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	26/3/2015
עורך התכנית	שם: באסם עליאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	26/3/2015



משרד המרחב
מ.ד. - 35587

