

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13647

שם תוכנית: קביעת הוראות לחלוקת שטח וקביעת קווי בניין חדשים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.11.09</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים שועפאט שגודלו כ- 2.394 דונם (גוש 30559, חלקה 15), על פי תבייע במ/ 3456 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מבקשת לקבוע חלוקה חדשה של שטח התכנית, בין בעלי זכויות במקרקעין. כמו כן התכנית קובעת קווי בניין בתאי שטח החדשים, ללא שינוי בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת הוראות לחלוקת שטח וקביעת קווי בניין חדשים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13647

מספר התוכנית

2.394 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

22/12/2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לי"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה תכנוני

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222075
קואורדינטה Y 635300

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: שועפאט

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

- חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב מספר בית שועפט

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
16/8/1999	4795	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/ 3456 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3456 ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/ 3456 א' ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב/5166 ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א' ✓
25/5/2000	4884	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א 15, הוראות תכנית תמ"א 15 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 15 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' באסם עליאן	22/12/2015	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
		אדר' באסם עליאן	22/12/2015	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' באסם עליאן	22/12/2015	1	לא רלוונטי	1: 250	• מנחה	נספח בינוי (נספח מס' 1)
		מוחמד בשיר שמאי מקרקעין	22/05/2014	לא רלוונטי	6	לא רלוונטי	• מחייב	טבלת איזון והקצאה (נספח מס' 2)

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30559/15	mriziq@outlook.com		054-5878230		שועפאט ירושלים				080351760	אסחאק סלימאן רוק אבו עלקם הידוע בשם: אסחאק סולימאן רוק עלקם	פרטי
30559/15	Wissa6876@yahoo.co.uk		052-2723733		שועפאט ירושלים				080012826	יעקוב סלימאן רוק אבו עלקם הידוע בשם: יעקוב סלימאן רוק עיסה	פרטי
30559/15	nawras@012.net.il	02-6273328		02-6273316	שועפאט ירושלים				דרכון אמריקאי 481568380	מחמוד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: מחמוד כאיד עלקם	פרטי

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	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				שועפאט ירושלים			080058126	יוסף אחמד עבד אלעאל עבד אלדאים		• אחר
				שועפאט ירושלים			080039936	מוסא אחמד עבד אלעאל עבד אלדאים		• אחר
				שועפאט ירושלים			080608458	אחמד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: אחמד כאיד אחמד עיסא		• אחר
				שועפאט ירושלים			דרכון ארה"ב 481568380	מחמוד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: מחמוד כאיד עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים			080058134	לוליה כאיד אחמד אבו עלקם הידועה בשם: לוליה כאיד עלקם עבד עאל		• אחר
				שועפאט ירושלים			080519721	פאטמה בת סלימאן רוק אבו עלקם הידועה בשם: פאטמה סולימאן רוק עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים			080351760	אסחאק סלימאן רוק אבו עלקם הידוע בשם: אסחאק סולימאן רוק עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים			080012826	יעקוב סלימאן רוק אבו עלקם הידוע בשם: יעקוב סלימאן רוק עיסה		• אחר
				שועפאט ירושלים			080421423	עזיזה בת מחמוד עבד אלעאל עבד אלדאים		• אחר
				שועפאט ירושלים			080508617	שארה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים			080106149	מעזווה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים				פאטמה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם		• אחר
				שועפאט ירושלים			080532500	עזיזה תמאס עבד אל והאב עומר עיסא		• אחר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
bma@netvision.net.il	077129020 3	0522632981	0772031290	רח' ינאי 6 ירושלים	ל"ר		74547	056254667	באסם עליאן	אדריכל	• עורך ראשי
	026567604	0522676115	026567605	בית חנינה	ל"ר		1168		נזאר אבו רגיב	מודד	• מודד
M76_bashir@walla.com	025831761	0528347098	025831682	ח.ד. 18502 ירושלים	ל"ר		923	021815410	מוחמד בשיר	שמאי	• שמאי

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
ל"ר	ל"ר

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**

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בתכנית במ/3456א'.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.3 קביעת השימושים בשטח ל מגורים בלבד.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בגין אחיוד וחלוקה תכנוני.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				1736.25	מ"ר	מגורים
				14	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	לי"ר
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4	
דרך	101	

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
96.70	2315.0	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	96.70	2315.0	אזור מגורים 1 מיוחד
3.30	79.0	דרך	3.30	79.0	דרך
100.0	2394.0	סה"כ	100.0	2394.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ב.	תנאים למתן היתר בנייה <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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/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 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) תנאי לקבלת קווי בניין יהא השלמת רישום התצ"ר בשטח וראה לעניין סעיף 6.3.</p>
ג.	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום

תאי שטח מס' 1-4 בלבד.		
2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.		

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
הוראות	א.
1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא (%) (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מקדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות		
מגורים א'	1	425.6															
	2	460.4															
	3	463															
	4	966															
סה"כ		2315															

כמאושר בתכנית במ/ 3456א'

כמסומן בתשריט התכנית

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.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 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 ובכפוף לכל דין.

6.3 חלוקה ורישום

- א. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח תכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתיחס לתאי השטח התכנוניים שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו יירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי זכויות בהם ברשם המקרקעין.

6.4 הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.5 החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34ב/4

ייתרו לפחות 20% 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).

6.6 כל יתרו הוראות תכנית מס' במ/3456' שלא שונו בתכנית מס' 13647 ממשיכה לחול

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בכל אחד מתאי השטח הבניה תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניה בתא השטח האחר.	לא תותר בניה בשלבים.

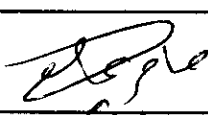
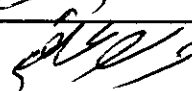
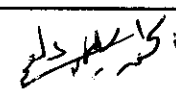
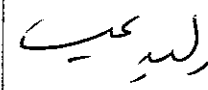
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	תאריך:	חתימה:	שם: אסחאק סלימאן רזק אבו עלקם הידוע בשם: אסחאק סולימאן רזק עלקם	מגיש התוכנית
	תאריך:	חתימה:	שם: יעקוב סלימאן רזק אבו עלקם הידוע בשם: יעקוב סלימאן רזק עיסה	
	תאריך:	חתימה:	שם: מחמוד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: מחמוד כאיד עלקם	
	מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

	תאריך:	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
	מספר תאגיד:	תאגיד:		

	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
			יוסף אחמד עבד אלעאל עבד אלדאים	
			מוסא אחמד עבד אלעאל עבד אלדאים	
			אחמד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: אחמד כאיד אחמד עיסא	
			מחמוד כאיד אחמד אבו עלקם הידוע בשם: מחמוד כאיד עלקם	
			לוליה כאיד אחמד אבו עלקם הידועה בשם: לוליה כאיד עלקם עבד עאל	
			פאטמה בת סלימאן רזק אבו עלקם הידועה בשם: פאטמה סולימאן רזק עלקם	
			אסחאק סלימאן רזק אבו עלקם הידוע בשם: אסחאק סולימאן רזק עלקם	
			יעקוב סלימאן רזק אבו עלקם הידוע בשם: יעקוב סלימאן רזק עיסה	
			עזיזה בת מחמוד עבד אלעאל עבד אלדאים	
			שארה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם	
			מעזוזה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם	
			פאטמה בת עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם	
			עזיזה תמאם עבד אל והאב עומר עיסא	
	מספר תאגיד:	תאגיד:		