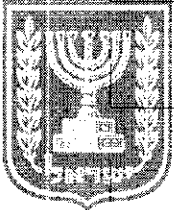


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מס' הדפסה 12

תכנית מס' 101-0304626

תוספות בניה למבנה מגורים בשכונת שועפט, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מס' הדפסה 12

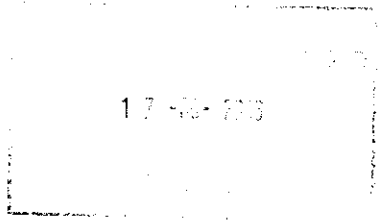
מנהל תוכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.4.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

באשר



תכנון זמין
מס' הדפסה 12



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

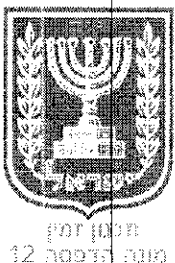
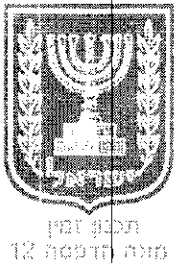
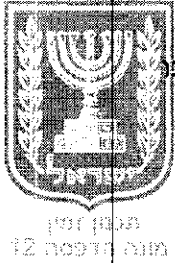
- 1-מדובר בבניין על חלק מחלקה 47 בגוש 30548 רחוב אלשמאא שכי' שועפט, ירושלים
- 2- התב"ע התקפה הינה תכנית מס' ב.מ/ 3456 א' אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד מיוחד בנותרים 50% שטחים עיקריים.
- 3- הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 3 יח"ד, לחלק מהבניין הקיים יש היתר בניה מס' 76/173
- 4- יש עבירות בניה בפועל שנבנו בניגוד להיתר הבניה ומיועדות להכשרה במסגרת תכנית זו.
- 5- כל חריגות הבניה המסומנים במסמכי התכנית בצבע צהוב מיועדים להריסה.

רקע תכנוני לתכנית:

היתר בניה מס' 76/173 אושר לבניין הקיים. התכנית בסמכות וועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
חלק מהבניה הקיימת בפועל כגון תוספת בקומת מרתף ובניית קומה ב' מיועדים להכשרה במסגרת תכנית זו, כל חריגות הבניה המסומנים במסמכי התכנית בצבע צהוב מיועדים להריסה

מעמדו של מגיש התכנית:
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה למבנה מגורים בשכונת שועפט, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסר 12

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

101-0304626

1.2 שטח התכנית

0.746 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסר 12

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסר 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221950

קואורדינאטה Y 636175

1.5.2 תיאור מקום גישה לחלקה מרחוב אלשימאא, , המקום מזרחית לדרך ירושלים רמאללה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלשימאא		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30548	לא מוסדר	חלק		47

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



תכנון זמין
מונה הדפוס: 12



תכנון זמין
מונה הדפוס: 12



תכנון זמין
מונה הדפוס: 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

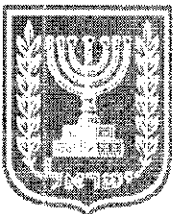
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר במ/ 3456 / א.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



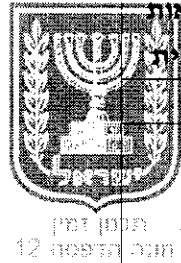
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



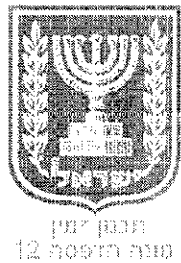
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			מוראד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
כן			מוראד עתאמנה		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		מוראד עתאמנה				מנחה	הוראות בינוי
לא	מחייב לעניין: מס' קומות,, קוי בנין, גובה,,	20/12/2015	מוראד עתאמנה	18/03/2015		1:100		
לא		06/01/2016	מוראד עתאמנה	21/03/2015		1:250	רקע	מצב מאושר



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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זהירה סיאם			ירושלים	אלשימאא		02-6282650	02-6289369	barakat79@ hotmail.co m

תמנן זמין
מונה תדפיסה 12

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זהירה סיאם			ירושלים	אלשימאא		02-6282650	02-6289369	barakat79@hot mail. com



תמנן זמין
מונה תדפיסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	מוראד עתאמנה	119201	מוראד אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031	04-6905252	mo.arch99@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310	holyland survey	ירושלים	דרך רמאללה	24	02-6282289	02-6282289	holylandsurv ery@gmail.c om

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספות בניה למבנה מגורים בשכונת שועפט, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה.

2.2.3 קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 782 מ"ר, מתוכם 661.5 מ"ר עבור שטח עיקרי ו- 120.5 מ"ר עבור שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע.

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת מסי יחיד ל 3

2.2.6 קביעת מסי קומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין סככה/מדרגות/חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים ל שימור/עקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.746



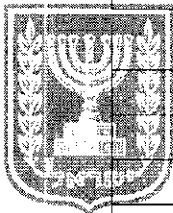
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	661.5		+288.5	373	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והיראות 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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	746	100
סה"כ	746	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	746.26	100
סה"כ	746.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12






תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

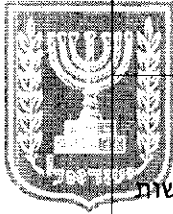
	4.1 מגורים ב'
	4.1.1 שימושים
	מגורים
	4.1.2 הוראות
<p>א גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המדרגות/ סככות/חריגות בניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	א
<p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ב. לא תותר בניה על עמודים.</p>	ב
<p>ג פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ג
<p>ד קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	ד
<p>ה תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 תכליל 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 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 סלולוריים), 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. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל החריגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בניו. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים ואישורו לצורך קבלת אישורי העתקה ועקירה לאגף שפי"ע בעיריית ירושלים.</p>	ה

4.1	מגורים ב'
	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדיסטה 12</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 413 (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>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדיסטה 12</p>	<p>א.. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ח	<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 וחלוקים).</p>	
ט	<p>הוראות בינוי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדיסטה 12</p>	<p>א. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי 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> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מסי הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>

מגורים ב'

4.1

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

עתיקות

יא

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.



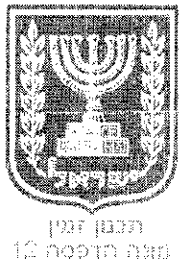
תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

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

 רבנות תל אביב מועצה תדפיסה 12	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	שימוש	יעוד			
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	צד-י שמאלי (2)	צד-י ימני (2)	1	3	(1) 9.75	6	3	45	105	סה"כ שטחי בניה 782	66.5		54	661.5	746	1	מגורים ב' / מגורים ב'



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים ב' מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, כמסומן בנספח הבינוי, עד לגובה של 12.25 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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.



תל אביב
מנהל תכנון ומבנה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע ותוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.



תל אביב
מנהל תכנון ומבנה 12



תל אביב
מנהל תכנון ומבנה 12

8. חתימות

 תכנון זמין מונה תדפיס 12	שם: זהירה סיאם שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 16.05.16 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: זהירה סיאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 16.05.16 חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה תדפיס 12	שם: מוראד עתאמנה שם ומספר תאגיד: מוראד אדריכלים	סוג: עורך ראשי תאריך: 16.05.16 חתימה:	עורך התכנית
	שם: מוראד עתאמנה שם ומספר תאגיד: מוראד אדריכלים	סוג: עורך ראשי תאריך: 16.05.16 חתימה:	עורך התכנית

16.05.16
 מוראד עתאמנה
 אדריכל ומתכנן ערים
 מ.ר. 119201

