

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000294979-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0189050

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים והרחבת יח"ד קיימות בשכונת שועפט ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 09/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא תוקבלה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להרחבת בניין בן 2 קומות בקומת הקרקע וראשונה .
כמו כן התכנית מבקשת תוספת של 4 דירות חדשות ב 2 קומות חדשות, סה"כ 9 דירות בבניין בן 4 קומות מעל קומת תניה.
יש היתר בניה בשטח מס' 96/1061.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת 2 קומות מעל בניין קיים והרחבת יח"ד קיימות
בשכונת שועפט ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0189050

מספר התכנית

1.577 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



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
 קואורדינאטה X 222525
 קואורדינאטה Y 635475

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שועפאת, רח' אל אסמאעי פינת מרגי אל מהור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מרגי אל מהור		

שכונה שועפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	לא מוסדר	חלק	63-64	

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	4884	3594	25/05/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 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 מס' במ/3456/א.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כאסס עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כאסס עליאן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי גובה בנייה, מסי הקומות, הרויסה.	27/11/2016	כאסס עליאן	27/11/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	29/11/2016	כאסס עליאן	27/11/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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	יוסף גזאוי			ירושלים	(1)		02-5820103	02-5822668	mrk_sami@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באשור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אל אסמעי פינת מרג'י אל מחור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יוסף גזאוי			ירושלים	(1)		02-5820103	02-5822668	mrk_sami@yahoo.c

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.
(1) כתובת: אל אסמעי פינת מרג'י אל מחור.

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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bassem.alaya n@gmail.co m
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי-ירושלים.



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

הרחבת יחידות דיור קיימות במפלס קומת הקרקע וקומה ראשונה, תוספת 2 קומות חדשות וקביעת 9 יחידות דיור בבניין במקום 5 יחידות דיור מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין כמפורט להלן:
 - הרחבת קומות במפלס (0.00) וקומת (+ 3.38) ובקומה זו קביעת 3 דירות במקום 2 המאושרות בקומה.
 - קביעת 2 קומות חדשות במפלסים: (+ 6.56) ו (+ 9.81) לשם הקמת 3 יחידות דיור נוספות.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם לסה"כ 2326 מ"ר.
3. קביעת קווי בניה לבניה, כאמור
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה ואטימה.
7. קביעת מסי יחיד ל 9 יחידות דיור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.577	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	545.23	+1,084.77
הערות			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
			9
			1,630

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	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	469	29.93
מגורים 5 מיוחד	1,098	70.07
סה"כ	1,567	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	481.69	30.50
מגורים ב'	1,097.65	69.50
סה"כ	1,579.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הינו שטח למגורים ב.</p> <p>- תכנית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכנית התת קרקעית לקומת התניה לא תעלה על 80%.</p> <p>- מפלס הפיתוח בשטח המגורים הנקבע כ- 816.07 הינו מחייב.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
ג	<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>
ד	<p>גגות</p> <p>תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>4. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה.</p> <p>5. כניסה לחניה מכביש סטוטורי קיים.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר/מבנה/חריגות המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נסבח הבינוי) 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</p>

4.1	מגורים ב'
	ניכרת.
ח	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ט	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
י	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יא	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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. 4. אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו.
יב	עתיקות על פי חוק העתיקות, התש"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. תיאום עם רשות עתיקות.
יג	חיזוק מבנים, תמ"א/38 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
יד	ניהול מי נגר יותר ל 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).

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

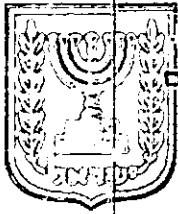


6. הוראות נוספות .6



6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



6.3	היטל השבחה
	<p>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.</p>

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<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, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.



7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף גזאוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף גזאוי	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: באסם עליאן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים		חתימה:

באסם עליאן
מס' 5
מ.ר. 74547