

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0220533

תוספת קומה לצורך הרחבת 2 יח"ד בשכונת שעפט, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
6 - 10 - 2016
נ ת ק ב ל



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הועדה המחוזית החליטה ביום:

06/03/2016

להפקיד את התכנית

כ"ט אלול ה'תשע"ו

23/06/2016

יו"ר הועדה המחוזית

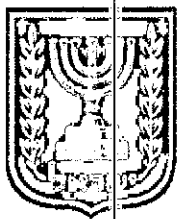
תאריך



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
10.11.16

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בניין בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד עפ"י היתר מס' 2007/0143 אשר ניתן בשנת 2008. יעוד הקרקע הינו אזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית 7086 שקבלה תוקף בשנת 2006. התכנית מבקשת הרחבת שתי יח"ד ע"י תוספת קומה מעל הבניין הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת קומה לצורך הרחבת 2 יח"ד בשכונת שעפט, ירושלים.

101-0220533

0.304 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"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



מחוז ירושלים



מחוז ירושלים

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221325 קואורדינאטה X

635650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל דהר 19, שועפט, ירושלים.

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	אל דהר	19	

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק		22

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7086	1

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
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 לירושלים תכנית מספר 62.	687	1586	16/07/1959
7086	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7086 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7086 ממשיכות לחול.	7086	1208	12/01/2006
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



ת.ד. 4



ת.ד. 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חיסין מסודה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסין מסודה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100		31/05/2016	חוסין מסודה	31/05/2016	מחייב לעניין גובה, קומות וקווי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/05/2016	ז"ד מוסטפה	31/05/2016	מצב מאושר	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	מחמד אבו חדיר			ירושלים	אל דהר	19	050-8510073		x5822743@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד אבו חדיר			ירושלים	אל דהר	19	050-8510073		x5822743@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
אדריכל	עורך ראשי	חוסין מסודה	114241		ירושלים	אל פראבי סמ 3		072-2341746	072-2341746	hussein88@g mail.com
מודד	מודד	ויד מוסטפה	1423		ירושליכ	דרך רמאללה		02-6567605		musa3@beze qint.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

הרחבת שתי יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 560 מ"ר.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 3 קומות.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.304



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	520		+190	330	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	304	100
סה"כ	304	100

מצב מוצע



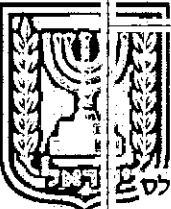
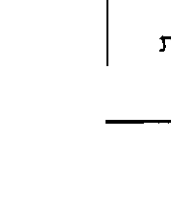
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	304.2	100
סה"כ	304.2	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

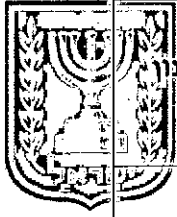
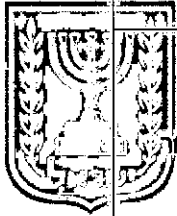


סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	3.69

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'
	4.1.1 שימושים מגורים
	4.1.2 הוראות הוראות בינוי א 1. תותרנה תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה א' מפלס 3.00 + הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1. 2. תוספת הבניה תהא בהתאם לקונטור הבניין הקיים.
	ב עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נטורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
	ג 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 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 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 תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לטופס 4 יהיה חיפוי הבניין באבן.
	ה שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
	ו ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>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>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א. 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 אחת התנאים הבאים:</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. 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>
ח	<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>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות 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>2. קווי 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>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ההריסה של חלקי המרפסת המסומנת להריסה תהיה כתנאי להתחלת עבודות לתוספת בנייה</p>
יא	<p>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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הקובעת	3	9 (1)	13.15	4	59.2	184.2	560	40	520	304	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל 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) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד לגובה 11.8 מ'.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



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 ההשבחה 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	בניה בשלבים	תותרנה הרחבת יחידת דיור מס' 3 ללא תלות ביחידת דיור מס' 4.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מאישורה.



8. חתימות

	שם: מוחמד אבו חדיר שם ומספר תאגיד:	סוג: שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
	מגיש התכנית		
	שם: מוחמד אבו חדיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	עורך התכנית		

~~אדחייכל
חוסין מסודה
מא 114~~



ת.ד. 24



ת.ד. 24