

1000245325-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0103390

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, שועפאט

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז ירושלים
9-05-2017
נתקבל

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/03/2016

להפקיד את התכנית

כ"ספר האי"ת

02/11/2016

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון 17.5.17
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בשטח של כ- 0.857 דונם, ממערב לדרך שועפאט ומצפון לדרך יגאל ידין. החלקה חלה על תכנית מאושרת של שועפאט ומספרה א'3456 יעוד החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד. על החלקה קיים בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף קבורה. קומת מרתף וקומת קרקע נבנו לפי היתר מס' 1984/291 בשנת 1985, וקומה א נבנתה ע"פי היתר בנייה מס' 1984/291.20 בשנת 2008. מטרת התכנית היא שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' לשם תוספת 2 קומות חדשות מעל הבנין הקיים ליצירת 4 יח"ד חדשות סה"כ- 8 יח"ד על הקרקע המתוכננת. ולשם ניצול כל האחוזים שניתנו על ידי מדיניות העיר לפי תכנית 2000 אשר נותן להגדיל אחוזי בניה עד 160%. הבעלים הינם בעלים פרטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, שועפאט
		מספר התכנית	101-0103390
1.2	שטח התכנית		0.857 דונם
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	לי"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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221940

קואורדינאטה Y 635090

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכי שעפט-רח' אום אלמואמנין

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	אום אלמואמנין		

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	81	

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
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 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	סוג המסמך	תחולה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המושך
כן	הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			הוראות התכנית
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב		1	1:250	בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	כינוי	מחייב	04/08/2016	1	1:100	טויל בשיר	04/08/2016	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, וקווי בניין.	כינוי
לא	מצב מאושר	רקע	05/05/2016	1	1:250	טויל בשיר	05/05/2016	תשריט מצב מאושר	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	האשם חיליל עמורי		ירושלים	ירושלים	אום אלמואמנין (1)				ahashem@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים-שכ' שעפטי-אום אלמואמנין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	האשם חיליל עמורי		ירושלים	ירושלים	אום אלמואמנין (1)				ahashem@gmail.co m
בעלים	הישאם חיליל עמורי		ירושלים	ירושלים	אום אלמואמנין (1)				ahashem@gmail.co m
בעלים	מוחמד חיליל עמורי		ירושלים	ירושלים	אום אלמואמנין (1)				ahashem@gmail.co m

(1) כתובת: ירושלים-שכ' שעפטי-אום אלמואמנין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0103390 - שם התכנית: תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, שופעאט

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
nader_mashn i@yahoo.co m	02-5409531	02-5409531		ענתות (1)	ירושלים	ירושלים	105556	בשיר טויל	עורך ראשי	אדריכל
musa3@beze qint.net	02-6267604	02-6267605		בית חנינא (2) החדשה	ירושלים	ירושלים	1423	זיד מוסטפא	מודד	מודד

(1) כתובת: ירושלים-שכי שעפטר-רח' ענתות.

(2) כתובת: ירושלים-שכי בית חנינה-דרך ראשית.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 2 קומות מעל הבנין הקיים לשם יצירת 4 יחיד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת הקרקע ובקומה א מפלסים 789.83/793.21, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1085.60 מ"ר.
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-2 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.7 קביעת השימושים בשטח למגורים וחניה.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.857			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	486	+423	909	

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 כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	856.55	100
סה"כ	856.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	856.55	100
סה"כ	856.55	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	275.14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>	
היטל השבחה	ב
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ו
<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>	
קווי בנין	ז
<p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט.</p>	
קולטי שמש על הגג	ח
<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניי"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 הישראלי 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 מפני 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>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים</p>

4.1	מגורים ב'
	בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	44	0	132.6					909	857
(2)	1	4	(1) 12.74	10	8	29.67	127	1085.6	44	0	132.6	909	857	1		
																מספר קומות
(2)	2	4	(1) 12.74	10	8	29.67	127	1085.6	44	0	132.6	909	857	1		
צידוי- עמאלי	צידוי- ימני	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי	מטרי

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1		מגורים ב'
אחורי (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 בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג/אזעקה.
(2) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	האשם חיליל עמורי שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	האשם חיליל עמורי שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	הישאם חיליל עמורי שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד חיליל עמורי שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	בשיר טויל שם ומספר תאגיד: ירושלים		עורך ראשי חתימה: