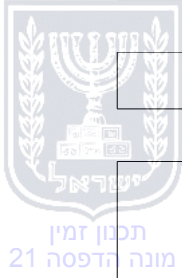


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0591867

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת שועפט



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/12/2019

להפקיד את התכנית
20/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של 513 מ"ר בשכונת שועפט .
התכנית המאושרת חלה בשטח הינה 7621 שיעדה את מגרש לאזור מגרים 1 מיוחד וחלקה לתא שטח 26 ה
במגרש 26 ה קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומת חניה בהיתר בנייה מס' 2015/923
התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|---|----------------------------|
| תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת שועפט | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | |
| | 101-0591867 | |
| | 0.513 דונם | 1.2 שטח התכנית |
| | תכנית מתאר מקומית | 1.4 סיווג התכנית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | כן | |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| | מחוזית | |
| | 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

221935 קואורדינאטה X

634988 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שועפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| ירושלים | | | |

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30546 | לא מוסדר | חלק | | 5, 26 |

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 |
|-------------|------------------|
| 7621 | ה26 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 28/04/2010 | 2722 | 6080 | תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 6671. | החלפה | 7621 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו. | החלפה | מק/5022 א |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------------|----------|-------------------|-------------|------------|------------------|--------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | נירה שובל | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | נירה שובל | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1:100 | 1 | 30/09/2020 | נירה שובל | 16:07 30/09/2020 | נספח מחייב לעניין, מספר קומות, | לא |
| מצב מאושר | מחייב חלקית | 1:250 | 1 | 11/03/2020 | נירה שובל | 18:41 22/09/2020 | | 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 | מרים אבו אסחק | | | ירושלים | דרך שועפאט | | | | abualhuma m@gmail.c om |
| | פרטי | חתאם אבו עלקם | | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-5718233 | | alaqssa33@ hotmail.co m |
| | פרטי | פאטמה עאדי | | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-5718233 | | abualmuhan ad18@yaho o.com |
| | פרטי | ופא תורק | | | ירושלים | דרך שועפאט (1) | | | | abualhuma m@gmail.c om |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: : מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. באמצעות ייפוי כח מאת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
| אדרילות | עורך ראשי | נירה שובל | 21667 | | חיפה | קרית ספר | 14 | 02-6522790 | | ihsan8888@yahoo.com |
| מודד מוסמך | מודד | מורד מחיסן | 1310 | | ירושלים | מוניר חסן | 24 | | | morad1976@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת שועפט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.

2. קביעת בינוי עבור השלמת קומה 3 ותוספות קומה 4.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם.

4. קביעת קווי בניין בקונטור מבנה קיים.

5. הגדלת מס' יחידות דיור מ-5 ל-8 יח"ד.

6. הגדלת מס' קומות חלקי מ 3 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

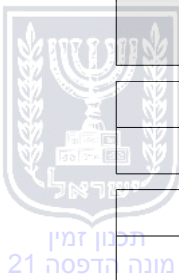
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 1 מיוחד | 513 | 100 |
| סה"כ | 513 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 513.34 | 100 |
| סה"כ | 513.34 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>חניה</p> <p>1 - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2 - היתר הבניה יכלול פתרון לבטיחות הולכי רגל בכניסה מהרחוב לבניין, לרבות בתחום זיקת המעבר במגרש השכן.</p> <p>3 - היתר הבניה יראה בבירור את מיקום תאי החניה הסמוכים לכניסת הולכי רגל לבניין מהחניון, וכן הפרדה פיזית המונעת חניית הרכבים במקום המפריע לכניסה זו. בעניין זה ר' בעיקר חניות מס' 1, 2, 4, 5.</p> |
| ב | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות 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> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. בהתאם לסוג. גוון וכיחול האבן הקיימת הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p> |
| ד | <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> |
| ה | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ו | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>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.</p> <p>ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית : תושבי"ה, שפ"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות.</p> <p>ה. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> |
| ז | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p> |
| ח | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |
| ט | <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 יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|-----------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|----------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| (4) | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 13.06 (3) | 8 | 8 | (2) 41 | 208 | 1005 | (1) 204 | 123 | 638 | 513 | 1 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------------|------------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| | קדמי (5) | | | | |
| 40 | | 1 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 60 מ"ר מעל הקרקע ומחושבים באחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע שהינם 160%..
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80%..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי...
- (4) כמפורט בתשריט..
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|---|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד, | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | טופס אכלוס | 1-תנאי לאיכלוס הבינוי החדש לפי תכנית זו הוא ביצוע מערכת רימזור המוסתת את הכניסה והיציאה מהחניון. 2-נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21