

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0880443

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' שועפט, ירושלים



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 :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

19/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש 72א' (על פי תכנית 7611) שהינו חלק מחלקה מספר 62/61/60 בגוש 30543 מאדמות שועפט, שטח המגרש 655 מ"ר.

יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 7611) הנו אזור מגורים 1 מיוחד .

בחלקה קיים בניין מדורג בן 3 קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי היתר בנייה (תיק 2018/179) ללא עבירות בניה.

התכנית מציעה תוספת שתי קומות למען יצירת 4 יחידות דיור חדשות (סה"כ 8 יח"ד) ותוספת קומת חניה תת קרקעית .

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' שועפט, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0880443	מספר התכנית	
0.655 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222275 קואורדינאטה X

635825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב וואדי חלף, 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	ואדי אל חילף	2	

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	מוסדר	חלק		60-62

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
7611	א72/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	התכנית זו מחלפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
26/01/2012	2286	6368	התכנית זו מחלפה את תכנית 7611 למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	7611
30/01/2000	2432	4847	התכנית זו מחלפה את תכנית מק/5022/א.	החלפה	מק/5022/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה+מספר קומות.	17: 17 29/03/2021	נביל ראגאבי	29/03/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 16 04/03/2021	נביל ראגאבי	08/07/2020	1	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 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	חוסאם עטייה			ירושלים	אל אצמאעי ) (1		02-5011180		Shalodi.ligh ting@gmail .com
מר	פרטי	חוסיין עטייה			ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		Shalodi.ligh ting@gmail .com
מר	פרטי	חסן עטייה			ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		Shalodi.ligh ting@gmail .com
מר	פרטי	יאסר עטייה			ירושלים	אל אצמע י סמ 01		02-5011180		Shalodi.ligh ting@gmail .com
מר	פרטי	יונס עטייה			ירושלים	אל אצמע י סמ 01		02-5011180		Shalodi.ligh ting@gmail .com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**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
	עורך ראשי	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		nabeelrajabi @yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-2656605		musa3m@hot mail.com
אדריכלות	אדריכל	נביל ראגאבי	119201	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		nabeelrajabi @gmail.com



תכנון זמין  
הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בניין קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' .

2. קביעת סך שטחים מרבי בתכנית .

3. הגדלת יח"ד מ 4 יח"ד, ל- 8 יח"ד.

4. הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ותוספת קומה חניה מתחת הבניין .

7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות בדבר נטיעת עצים בוגרים .

10. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

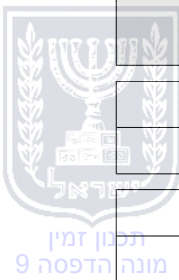
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	655	100
סה"כ	655	100

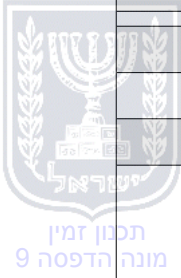
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	654.81	100
סה"כ	654.81	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b> א.מרפסות 1. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה 10 מ"ר שטח עיקרי . 2. כל המרפסת יוקמו בהניף אחד . 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במדיה ומרפסת מוצעת לסגירת לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ב. חפוי הקירות באבן .
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה תת קרקעית ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי ומס'פר הקומות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת . ג. סטיה מסעיף 4.1.2(א)(א) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> 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.
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ז</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם הבניו עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, כבאות, תברואת, נגישות, רשות העתיקות, שפ"ע והגחון.



מגורים ב'	4.1
<p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה אישור תצ"ר בשטח התכנית .</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							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	2	(3)	15.9 (2)	12	8	43 (1)	266	1748	699	164	161	724	655	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
40	(4)	(4)	1	101	מגורים	מגורים ב'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעי עד 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (3) כלל שתי קומות חניה, כמתואר בנספח הבינוי..
- (4) כמוסמן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייתרו 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).

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע. 2. הסדרה של הרצועה כהרחבת המדרכה עד גבול המגרש.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9