

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התכנית

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

8 01. 2012

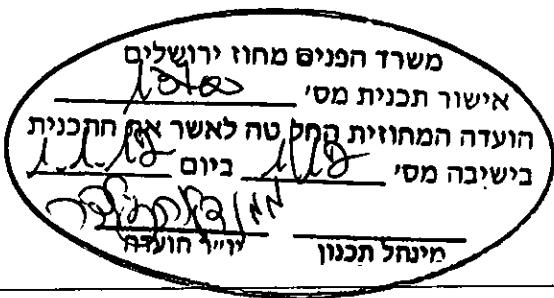
<b>נתקבל</b>
<b>תכנית מס' 13700</b>

<b>תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט</b>
--

מחוז: ירושלים  
 מרחב התכנון מקומי: ירושלים  
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית  
 אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתכנית

**שם התכנית : תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט.**

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

הקרקע נמצאת ברח' אסהל בשכונת שועפט מערב מדרך ראמללה, מדובר בשטח של 930 מ"ר המיועד לאזור למגורים 1 מיוחד לפי תכנית 3456 א' המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר בנייה מס' 26366 ותיק רשוי מס' 86/342 והיתר בניה מס' 101752 ותיק רשוי 86/342.2.

הפיכת חלק מקומת המרתף למגורים.  
הרחבת קומת ג. ובנית קומה נוספת קומה ד'.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתרי בניה בנייה מס' 26366 ותיק רשוי מס' 86/342 והיתר בניה מס' 101752 ותיק רשוי 86/342.2. יש לצין שיש הליך משפטי נגד בעל הבנין.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

## מחוז ירושלים תכנית מס' 13700

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>1.1 שם התוכנית</b>	
תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט	<b>ומספר התוכנית</b>	
13700	<b>מספר התוכנית</b>	
0.930 דונם	<b>שטח התוכנית</b>	
• מילוי תנאים למתן תוקף	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	<b>שלב</b>	
20/12/2011	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
• תוכנית מתאר מקומית	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
• כן	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• ועדה מחוזית	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
ל.ר	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>	
• ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
• לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטות X	221-960
		קואורדינטות Y	635-250
1.5.2	תאור מקום	שטחים ברח' אסהל מערב מדרך ראמלה בשכונת שועפט.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	שועפט.
		רחוב	אסהל
		מספר בית	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק מהגוש	55	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לי"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.8.1999	י.פ. 4795	תכנית זו משנה את רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 3456 ממשיכות לחול.	שינוי	3456א
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166ב'. הוראות תכנית 5166ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'
22/3/1996	4393	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022
16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מחוזית	חוסין מסודה	20/12/2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	נ. מחוזית	חוסין מסודה	20/12/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	נ. מחוזית	חוסין מסודה	20/12/2011	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בנין

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.

\* מחייב לענין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין, אחוזי בניה שהינם מחייבים

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0505509485		ת.ד. 21588 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080747991	סלים נעים אבו עטא	יזם פרטי	מגיש התכנית

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם פרטי
		0505509485		ת.ד. 21588 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080747991	סלים נעים אבו עטא	יזם פרטי	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ומספר מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Engineersami1@yahoo.com		0544287284 0522289732	5822743 5824845	ת.ד. 25135 ירושלים	ת.ד. 25135 ירושלים	114241 36310	081031692 80804875	חסין מסודה עוהאלכה סמי	אדריכל מתכנן						
		0522676115	026567605	ת.ד. 54290 ירושלים			033238536	אבו רג'ב נואר	מודד						

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 קומה ותוספת שטחי בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- 2.2.2 שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' .
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1114 מ"ר-מתוכם 935 מ"ר שטחים עיקריים ו-179 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת בינוי להרחבת הבניה בקומת הכניסה לשם הפיכת חלק מקומת הקרקע למגורים
- 2.2.5 הכשרת עבירות בניה לתוספת יח"ד אחד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 2.2.6 קביעת בינוי להרחבת קומה ג', בהתאם למפורט בנספח הבינוי .
- 2.2.7 קביעת בינוי לתוספת קומה ד' מעל הבנין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.8 קביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 2.2.10 הגדלת מס' הקומות מ-4קומות ל-5 קומות.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התכנית – 0.93 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456א מצב מאושר	935		+258	677	מ"ר	מגורים
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456א מצב מאושר	6		2+	4	מס' יח"ד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		גדר להריסה	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור				
1	1		1	מגורים ב'
			101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מוצב מוצע		מוצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
97.1%	903	97.1%	903
2.9%	27	2.9%	27
100%	930	100%	930

↓

יעוד	מגורים ב'	דרכים	סה"כ
יעוד	מגורים 1 מיוחד	דרך מאושרת	סה"כ
	903	27	930

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>מגורים</b>	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>

1. **הוראות בנין:** כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

### 2- חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

### 3- היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 4. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

### 5. סטייה ניכרת:

כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, שינוי בקווי הבנין, שינוי בגובה הבנין, ושינוי בשטחי הבנייה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון ובניה (סטייה ניכרת מהתכנית), התש"סב-2002.

### 6. גדרות להריסה:

הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

### 7. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

### 8. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

### 9. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**10. עצים לשימור:**

העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

**11. גג רעפים:**

גובה גג הרעפים לא יעלה 1.8 מ לפי נספח מס' 1.  
בגגות הרעפים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור גג הרעפים.

**12 - תנאים למתן היתר בניה:**

(1) תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול

בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדזור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות

קווי 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 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.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הכביש לאורך המגרש והגשת תכנית פיתוח מפורטת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

(4) תאום עם רשות התעופה האזורית.

**4.2 דרך מאושרת:****4.2.1 שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

**4.2.2 הוראות**

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.



**6. הוראות נוספות:****6.1 הפקות לצרכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.2 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיטון מונמד.

**6.3 חיזוק מבנים-תמ"א 38 :**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

1. 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 אחר התנאים הבאים:
  - א. 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.
  - 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
  - ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

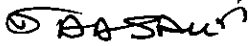
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע\***

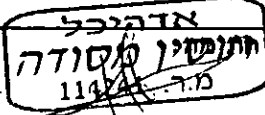
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

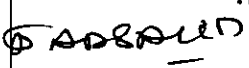
**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 20/12/2011	חתימה: 	שם: סלים נעים אבו עטא ת.ז. 08074799	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 20/12/2011	חתימה:  מד. 11421	שם: חסין מסודה ת.ז. 08103692	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד:		

תאריך: 20/12/2011	חתימה: 	שם: סלים נעים אבו עטא ת.ז. 08074799	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד:		