



**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

מטרת התכנית היא לשם הכשרת עבירת הבניה בשטח התכנית שנבנו בניגוד להיתר לשם הרבת יח"ד מעל הבניין הקיים.

**רקע תכנוני לתכנית**

חלק מהבנין הקיים נבנה ע"פי היתר בנייה מס' 75/787 בשנת 1975, בשנת 2001 הוציאו הבעלים היתר בניה חדש בתיק בניה מס' 75/787.3 לשם תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים בכל קומה 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד חדשות.

הבעלים בזמן עבודות הבנייה בצעו הרחבה בשתי הקומות בחריגה מההיתר, היום בעלי הבנין מעוניינים להכשיר העבירות ולהוסיף עוד 2 יח"ד חדשות ע"י שינוי יעוד הקרקע והגדלת אחוזי הבנייה על המגרש.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

כמו שהוזכר לעל חלק מהבניין הקיים בנוי בשנת 1975 והחלק השני (הרחבה) בשנת 2001 בהריגה מההיתר יש לצין שיש הליך משפטי נגד בעל הבניין.

**אחר**

הרכוש הוא בבעלות פרטית

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>הרחבת יח"ד בבניין מגורים – שועפאט</b>	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	13354		
1.2	<b>שטח התוכנית</b>			
1.3	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b>	<b>אישור</b>	
		מספר מהדורה בשלב 1		
		תאריך עדכון המהדורה	26.10.2012	
1.4	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף בחוק</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 635275  
 קואורדינטה Y 222025

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית שועפאט אל מסלח אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	57	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א3456	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א3456 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4795	16/8/1999
ב' 5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
א' 5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	2/6/2010	1	לי"ר	1-100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	2/6/2010	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	2/6/2010	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

\* מחייב לעניין: גובה, מסי יחיד, גובה בניה, מסי קומות, שטחי בנייה וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30559/57					שועפאט	מס' תאגיד	רשות מקומית	80220783	חדר זימאה		

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מס' תאגיד	רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				שועפאט	מס' תאגיד	רשות מקומית	80220783	חדר זימאה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
rewaqoffice@yahoo.com	0505265973	0505265973	38164. ת.ד.	משרד רואק שירותי הנדסה	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	080441975	מוחמד אבו גנאם	אדריכל	
	0522676115	02-6567605	בית חנינא ירושלים	ירושלים שירותי הנדסה ומדידות	מס' תאגיד	מספר רשיון	021843941	מוראד מחיסן	מוראד	

**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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד בבניין מגוריים קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע, קומה א וקומה ב, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
  - קביעת בינוי לתוספת להקמת שטח למצללה (פרגולה)
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1320 מ"ר/ מתוכם 1070 מ"ר שטחים עיקריים ו-250 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור..
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות המירבי ל 5 קומות.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות ומבנה להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.922	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תב"ע א3456		1070	+462	608	מ"ר	מגורים
		6	+0	6	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תריסה		תאי שטח	יעוד
ענן לשימור	ק"מ <sup>2</sup>	ק"מ <sup>2</sup>	ק"מ <sup>2</sup>		
1	1	1	1	1	מגורים ב'
101	101	101	101	101	דרך

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
%87.96	811	%87.96	811
%12.04	111	%12.04	111
<b>100%</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>	<b>922</b>
יעוד		יעוד	
מגורים 5 מיוחד		מגורים 1 מיוחד	
דרך		דרך	
סה"כ		סה"כ	
922		922	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

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

- א. **הוראות בניו**  
 כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. **עיצוב אדריכלי**  
 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ג. **חניה**  
 א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. **היטל השבחה**  
 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
- ה. **מצללה**  
 תותר הקמת מצללה מבטון(פרגולה) לשם הצבת דודי שמש-בקומת הגג . שטח המצללה לא יחשב במניין אחוזי הבניה .
- ו. **סטייה ניכרת**
- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  - מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  - קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  - מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  - שטחי הבניה הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

## ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להרחבת הדרך לאורך המגרש.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.

## 4.2.2 הוראות

- א. תואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח מפתח למפלס הבניסה הקובעת	מעל מפלס הבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת למפלס הבניסה הקובעת	מפלס הבניסה הקובעת						שטחי בניה	שטח		שטח	שטח			
			1	4	13.78	45%	1.35	6	163%	1320	162	--	88	1070	811	1	מגורים ב'

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת 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:
2. 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.
3. 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).
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.

### 6.2. בתוספת בניה על גג בנין משותף:

- 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'.
- ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

### 6.3. גדר ומדרגות ומבנה להריסה

הגדר והמדרגות והמבנה המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

### 6.4. חלוקה ורישום:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

### 6.5. הפקעות לצרכי ציבור

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

### 6.6. חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 25% 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).

### 6.7. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
3. כל חפירה או שינוי מפלס או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

## 7. ביצוע התוכנית

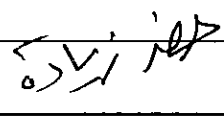
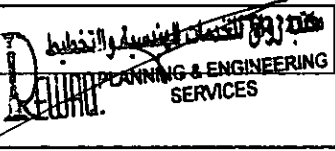
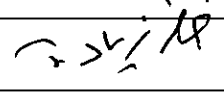
### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: חדר זיאדה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:		שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	PLANNING & ENGINEERING SERVICES	תאגיד: מחמד אבו גנאם	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: חדר זיאדה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	