

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13478

שם תוכנית: תוספת קומה לבניין מגורים - שכ' שועפאט

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים                      לשכת התכנון והמחוזות                      12.03.2013                      פרופ' ל...                      יניק ב...                      _____</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז ירושלים                      הוועדה המחוזית הקליטה ביום:                      א.ב.ל                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית                      _____                      תאריך</p>	

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

מדובר בתכנית על חלקה בשטח 0.260 דונם בשכ' שועפאט ממערב לדרך רמאאלה שטח החלקה מיועד לאזור מגורים מיוחד בגרעין הכפר ע"פ תכנית מס' במ/ 3456 א על החלקה קיים בניין בנוי לפי היתר בניה מס' 08490 בתיק רישוי מס' בנ/ 81/309 הבניין לפי גליון מס' 6 בתכנית במ/ 3456 א, והתכנית זות באה לבטל הוראות השימור.

מטרות התכנית הגדלת אחוז הבניה מ- 70% עד 160% ו הסדרת מקומות חניה הנדרשים למס' יחיד הקיימים.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :**

קיים הליך משפטי נגד הבעלים ו נגזר דינם בתשלום קנס כספי ונתנה להם אורכה להוצאת היתר בניה לעבירות הבניה.

מגיש התכנית הוא הבעלים של הקרקע.

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

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

תוספת קומה לבניין מגורים-שכ' שועפאט .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13478

מספר התוכנית

0.260 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

9.3.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221510 קואורדינטה X  
635690 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום גלעין הכפר שועפאט בצד המזרחי של דרך שועפאט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

- חלק מתחום הרשות

ירושלים  
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
שועפאט  
דרך אחמד שוקי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	47	

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>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/8/1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456 (לה ממשיות לחול).	• שינוי	במ/3456א
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4/9/2011	1	לי"ר	1-100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4/9/2011	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	מוחמד אבו גנאם	4/9/2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

\* הנתונים הבאים מחיבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסה.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר ת.ז.	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עבד אלקרים כדוי מוקבל	080501349				שועפאט-דרך אחמד שוקי		0545638603			

#### 1.8.2 יזם בפועל

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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר ת.ז.	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עבד אלקרים כדוי מוקבל	080501349				שועפאט-דרך אחמד שוקי	0545638603			

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	080441975	74623	משרד רואק שירותי הנדסה		ת.ד. 38164	0505265973	0505265973		rewaqoffice@yahoo.com
• מודד	נזאר אבו רגב	033238536	1168	ירושלים שרותי הנדסה מדידות		בית חנינא	02-6567605	02-6567604		

**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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה לבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד בגרעין הכפר לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 414.50 מ"ר (מתוכם 373.50 מ"ר שטחים עיקריים ו- 41 מ"ר שירות).
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים וקביעת מס' הקומות ל 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 תוספת יחיד אחת חדשה וקביעת מספר יחידות הדיור ל- 3 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת מספר קומות ל- 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה, חלחול מי נגר, חיזוק מבנים.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין גדר ו מדרגות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**



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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תביע א3456		373.50	+119.50	254	מ"ר	מגורים
		3	+1	2	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", גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה וגדר זמדרגות להריסת	הוראה להכפפה עצים לשימור / להעתקה	1	1		
				1	מגורים ב'

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	260	מגורים ב'		100%	260	מגורים מיוחד בגרעין הכפר
100%	260	סה"כ		100%	260	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

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

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
- תותר תוספת קומה אחת וגג רעפים מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).
  - ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
  - ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
  - ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
  - ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה\_3\_ יחידות דיור.
  - ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
  - ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
  - ח. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.

4. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

#### ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	260	373.50	27	--	14	414.50	159.5%	3	10	48%	8.20*	3	1	כמפורט בתשריט		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\*גובה רום גג רעפים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. היטל השבחה</b>
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.
<b>6.2. חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ולא שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
<ol style="list-style-type: none"> <li>היתר לתוספות בניה 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:</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> </ol>
<b>6.3. גדר ומדרגות להריסה</b>
הבניה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>6.4. חלחול מי נגר</b>
ייתרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.5. סטייה ניכרת</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>
<b>6.6. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים</li> <li>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</li> <li>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</li> </ol>

ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיונתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

### 6.7 רישום התכנית:

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.
- א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	
	2. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי המסומן להריסה בתשריט.	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:		שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		עבד אלקריים מוקבל תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:		שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: מחמד אבו גנאם	
תאריך:		שם:	זם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		עבד אלקריים מוקבל תאגיד:	
תאריך:		שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	