

10145A

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0073676

הרחבת בנין קיים ותוספת 2 קומות לשם יצירת צי"ח"ד חדשות שכ'-שעפט

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
10-11-2015  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 105 בגוש 30549 שועפאט  
התכנית החלה היום בשטח הנה תכנית 3456א המיעדת את החלקה למגורים 5 מיוחד (50% זכויות בניה  
עיקריים בשתי קומות מעל קומת מרתף).

התכנית מבקשת :

- 1-הגדלת אחוזי בניה מאזור מגורים 5(אחוזי בניה) 50% לאזור מגורים ב/אחוזי הבניה 160% כשטח מירבי.
  - 2-תוספת שתי קומות מעל הבניה הקיימת.
  - 3-קביעת קווי בנין בהתאם לנספח מס'1.
- החלקה לא נמצאת על חלקה משותפת ובעלי החלקה הם הבעלים הרשומים ולוח הזכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת בנין קיים ותוספת 2 קומות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות שכי-שעפט
		מספר התכנית	101-0073676
1.2	שטח התכנית		0.636 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית	
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

222064 קואורדינאטה X

635949 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שעפט-רח אל חינסה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שועפאט		

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק	105	

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

לא רלוונטי

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/ 3456 א	ביטול	במ/ 3456 א ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1: 100		29/11/2014	טויל בשיר	וועדה מחוזית	29/11/2014	מחייב לעניין: קווי בניין מירבים, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה שהינם מירביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/11/2014	טויל בשיר	וועדה מחוזית	29/11/2014	תשריט מצב מאושר	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חליל סעיד סאלח משני		ירושלים	ירושלים	שועפאט (1)		052-2495838	02-5409531	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שעפט-רח' אל חניסה ת.ד. 25009.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סעיד סאלח משני		ירושלים	ירושלים	שועפאט (1)		052-2495838	02-5409531	

(1) כתובת: שעפט-רח' אל חניסה ת.ד. 25009.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	ירושלים	ירושלים	ענתות (1)		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
מודד	מודד	אשרף חאגי יחיא	1058	ירושלים	ירושלים	צור בחר		02-5815653	02-5815653	al3mar2@yahoo.com

(1) כתובת: ירושלים, שועפאט, דרך ענתות.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 לשם יצירת 3 יח"ד חדשות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 906.95 מ"ר מתוכם 647.35 מ"ר שטחים עיקריים ו- 259.60 מ"ר שירות.
3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות מעל הבניין הקיים לשם יצירת 3 יחידות דיור חדשות והרחבת יח"ד קיימת במפלס +0.00, בהתאם לנספח בינוי.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניה חדשים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 4 יחידות דיור.
6. קביעת מספר קומות ל- 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין שמירה על עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.636

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+3	4		ע"פי היתר בניה מס' 3186 ומס' תיק 77/710.01
מגורים (מ"ר)	מ"ר	297.72	+349.63	647.35		ע"פי היתר בניה מס' 3186 ומס' תיק 77/710.01

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	636.33	100
סה"כ	636.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	636.33	100
סה"כ	636.33	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים .                  ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.                  ג. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.                  ד. תיאום מפלס הגישה עם מחלקת דרכים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. מבנה גדר המסומנים בסימון הריסה בנספח הבינוי ובתשריט הינם מבנה וגדר המיועדים להריסה. המבנה הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.                  ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה וגדר להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. 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.                  2. 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.                  3. 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.                  4. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית לאישור מחלקת כבאות.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                  3. תושמר גישה חופשית לכל הדיירים לגג הבניין.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
ציד-י- שמאלי (2)	ציד-י- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	9.36 (1)	6.3	4	38.22	143	906.95	177.2	0	82.4	647.35	636.33	1	מגורים ב'

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

קדמי (2)	אחורי (2)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1		

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

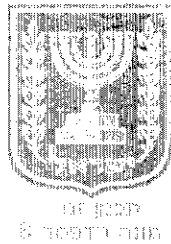
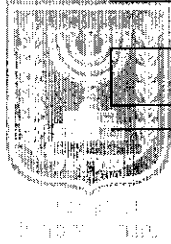
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ואו מעקה תקני עד גובה 13.52 מ'..
- (2) כמפורט בתשריט.





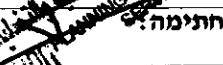
**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייוותרו 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).
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. בהעצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
<b>6.3</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תתבצע בהיקף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תתבצע בהיקף אחד	לא תותר בניה בשלבים
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד	לא תותר בניה בשלבים					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אשורה						

**8. חתימות**

<b>שם:</b> חליל סעיד סאלח משני	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים		<b>חתימה:</b> 	
<b>שם:</b> סעיד סאלח משני	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים		<b>חתימה:</b> 	
<b>שם:</b> בשיר טויל	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים		<b>חתימה:</b> 	

*Handwritten notes and stamps:*  
 על עמוד התוכנית להגיש את כל התוכנית  
 תאריך: 29/11/2014  
 חתום: [Signature]  
 משרד הנדסה וקרקעות  
 תל אביב

