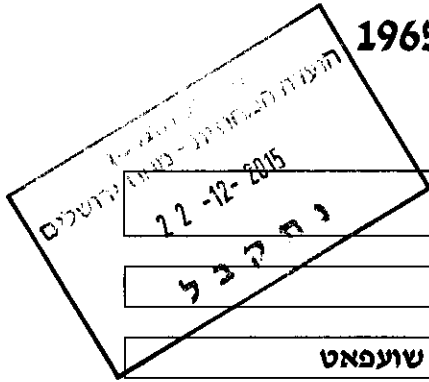


### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 14243
שם תוכנית: תוספת בניה לבניין מגורים - שועפאט

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b>            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' _____</p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 20.12.15 לאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <hr/> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מס' 14243 שם תכנית : תוספת בניה לבניין מגורים-שועפאט .

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
מטרת התכנית היא הרחבת יחיד מאושרות בהיתר בניה בתיק מס' 39091 בתיק בניה מס' 95/0098 ו  
תוספת קומה מעל הבניין .

רקע תכנוני לתכנית  
על החלקה חלה תכנית מס' במ/ 3456 של שכונת שועפאט , על פיה שטח החלקה מיועד לאזור מגורים 5  
מיוחד (50% משטח החלקה שטח עיקרי בשתי קומות מעל קומת חניה סה"כ 3קומות) והרחבת דרך  
קיימת.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל  
במסגרת התכנית המוגשת מבקשים להכשיר הרחבות בכל הקומות , להרוס את קומת הגג בשטח של כ 75  
מ"ר , להפוך חצי מקומת הקרקע לקומת חניה ובשאר הקומה יחידת דיור המוצעת לאטימה.

קיים הליך משפטי נגד בעלי הבניין.

הרכוש הוא בבעלות פרטית של מגיש התכנית .

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה לבניין מגורים-שועפאט	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
14243	מספר התוכנית		
840 ב"ר		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
20.12.2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם 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

קואורדינטה X 635725  
קואורדינטה Y 222200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

ירושלים  
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפרסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
שועפאט ואדי חלף אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	128

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

<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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 3456.א.	ביטול	במ 3456/א ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/בי ✓
30/1/2010	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/אי ✓
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	03/02/2015	1	לי"ר	1-100	מחייב חילקי *	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	03/02/2015	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	03/02/2015	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.

\* מחייב לעניין: גובה בניה מירבלי, מס' קומות מירבלי, שטחי בנייה וקווי בניין מירבליים, חניה.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אברהים קאלותי	086019262				שועפאט ואדי חלף		0504979028			30549/128

#### 1.8.2 יזם במועל

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 זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עבד אלוהאב קאלותי	081001372			שועפאט ואדי חלף		0504979028		

#### 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	בשיר טויל	027560374	105556	משרד רואק שירותי הנדסה		שועפאט דרך ענאתא	02-5409531	0504797324		Nader_mashni@yahoo.com
• מודד	מוראד מחיסן	021843941	1310	ירושלים שירותי הנדסה ומדידות		בית תנינא ירושלים	02-6567605	0522676115		

**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**

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד בבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ודרך.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח ולהשלמת קומה ב ותוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1304.52 מ"ר (מתוכם 1043.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-261.52 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 7 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. שינוי מסי הקומות מ 2 קומות מעל קומת תניה חלקית ל 4 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין בניין וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין אטימה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה מס' 39091		1043.00	+697.70	345.30	מ"ר	מגורים
עפ"י ת.ב.ע. א3456		7	+3	4	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				הר"ס	תאי שטח	יעוד
מגורים ב'	1	1	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	840	מגורים ב'		%100	840	מגורים 5 מיוחד
100%	840	סה"כ		100%	840	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

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

א. הוראות בינוי  
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.  
ג. מקומות החניה יבוצעו בקומה התחתונה של המבנה כמצוין בנספח הבינוי.

ד. סטיה ניכרת  
• גובה הבניה ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מקום החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• ביצוע ההריסה והאטימה, כמסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. 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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, 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 מרכיבי 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). תנאי להיתר בניה יהיה דו"ח פיקוח כי כלחריגות הבניה שסומנו בתכנית נהרסו בפועל.

5). תנאי לטופס איכלוס יהיה פיתוח גינה ונטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

6). תנאי להיתר בניה יהיה תאיום עם מחלקת כיבוי אש, נגישות ותברואה.

#### ה. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

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.

#### ט. 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 ליעודו החדש של המבנה.

#### י. קולטי שמש על הגג:

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

#### יא. הלחול מי נגר:

יותרו 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).

**יב. רשות העתיקות:**

ע"פ חוק העתיקות, התש"יח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**יג. פסולת בנין:**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

**4.2.2 הוראות**

א. תוואי הדרכים רוחבן 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)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					4	*13.52	42%	8	7	156%	1304.52	--	--	261.52	1043.00	840	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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 16.64 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. הפקעות לצרכי ציבור</b>
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.
<b>6.2. היטל השבחה</b>
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 התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: 20.12.2015	חתימה:	שם: אברהם קאלותי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 20.12.2015	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: בשיר טויל	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20.12.2015	חתימה:	שם: עבד אלוהאב קאלותי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	