

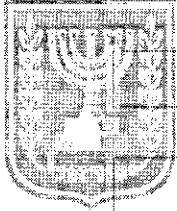
1014267

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0141036

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד לבניין שכ' שועפאט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מחוז ירושלים

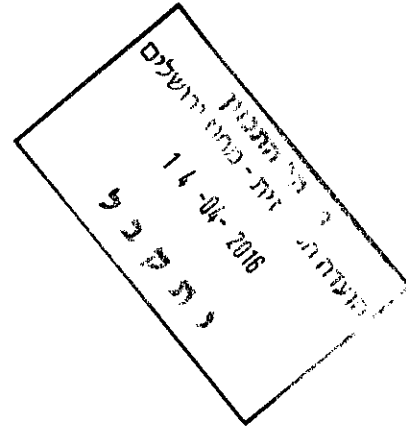
מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

---

הועדה הממונה לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14-04-2016 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

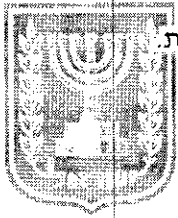
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה (ת.י.ק.כ.פ.)



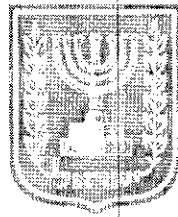
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלקה 49 בגוש 30559 בשועפאט ירושלים תכנית במ/3456א מיעדת את החלקה למגורים אחד מיוחד עד 75% בשלוש קומות מעל קומת חניה. התוכנית מציעה הוספת שתי קומות והרחבה של שלוש הקומות שבהיתר מספר 94-590 ומציעה הריסת כל הקומה העליונה. ומציעה שינוי יעוד ממגורים אחד מיוחד למגורים ב. ומציעה הכשרת את כל עבירת הבניה הקיימת. יזמי התוכנית הם בעלי החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



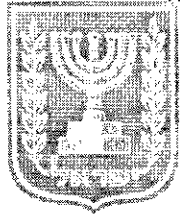
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד לבניין שכי שועפאט.

1.1 שם התכנית  
שם התכנית

101-0141036

מספר התכנית

0.967 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות  
שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

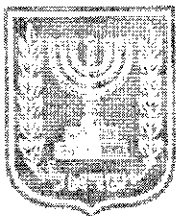
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה  
סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221904 קואורדינאטה X

635265 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לכביש ירושלים רמאללה. בשכונת אלסהל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	49	

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

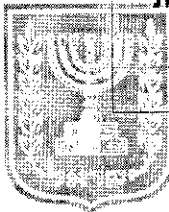
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

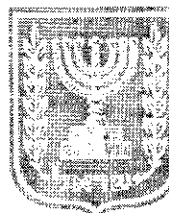
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו...	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3456.א.	ביטול	במ/3456 א ✓



תכנית זמין  
מונה הדפסה 12



תכנית זמין  
מונה הדפסה 12



תכנית זמין  
מונה הדפסה 12

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בשיר טויל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		06/10/2015	בשיר טויל		08/10/2015	מחייב לעניין-גובה, קווי בניין, מס' קומות, והריסה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		06/10/2015	בשיר טויל		08/10/2015		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אצחאק אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom
	פרטי	מחמוד אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom
	פרטי	מרואן אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom
	פרטי	ראסם אחמד קאלותי			ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שועפאט אלסהל.

(2) כתובת: שועפאט אלסהל.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אצחאק אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
בעלים	מרואן אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
בעלים	ראסם אחמד קאלותי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

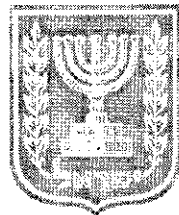
(1) כתובת: שועפאט אלסהל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

(1) כתובת: ליד בית ספר עמאל.

(2) כתובת: בית חנינה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מס'ד תכנון  
12 תדפיסה

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

הגדלת זכויות בניה והגדלת מספר קומות בבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
- 3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1404 מ"ר (מהם שטח עיקרי 1270 מ"ר ו 134 מ"ר שטח שירות).
- 4- קביעת קווי בניין.
- 5- תוספת של 5 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות שהיכ 11 יח"ד.
- 6- הגדלת מסי הקומות מ 3 ל 5.
- 7- קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 9- קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
- 10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה, והעתקה.



מס'ד תכנון  
12 תדפיסה



מס'ד תכנון  
12 תדפיסה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.967



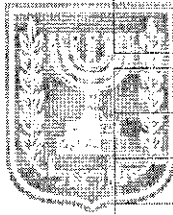
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+5	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי ת.ב.ע במ/3456 א	1,270		+544.75	725.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21.95	2.27
מגורים אחד מיוחד	947.03	97.74
סה"כ	968.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.95	2.27
מגורים ב'	947.03	97.73
סה"כ	968.98	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בניוי
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	היטל השבחה 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.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. ההוראות בדבר הריסת כל הבינוי והגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

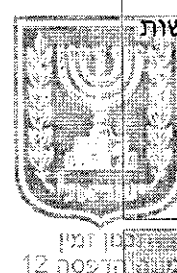


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

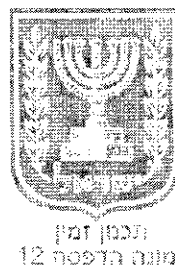
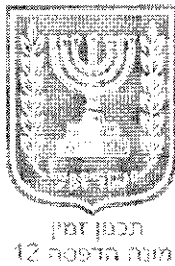
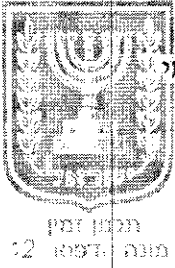


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה רישום תצ"ר להפרדת המגורים והדרך.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת תושי"ה והצגת פתרון חניה לפי התקן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבינוי והגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p>
ט	<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>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>א. 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:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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>ד. 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>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>



דרך מאושרת	4.2
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה :יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה- תנאי להיתר בניה למגורים הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך בקטע שיקבע ע"י אגף תוש"יה .</p> <p>ו. על שטח זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.3.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מגדל מגרש	עיקרי	שרות							סה"כ שטחי בניה	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מגורים ב'	947	1270	134	1404	32.1	11	12	15.3 (1)	5		(2)	(2)	(2)	(2)



מנהל תכנון זמין  
מונה הדיפסה 12

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

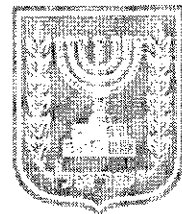
הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המרבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 18.00 מ..

(2) כמסומן בתשריט.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדיפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

המבנים/הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה.

**6.3 הפקעות 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, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

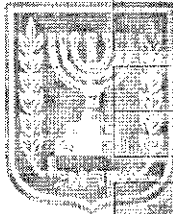
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

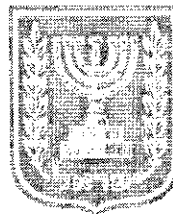
זמן למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

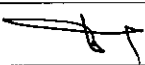



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

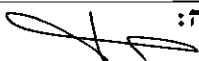


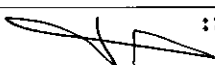
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12


**8. חתימות**

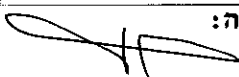
מגיש התכנית	שם:	אצחאק אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

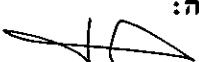
מגיש התכנית	שם:	מחמוד אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						


מגיש התכנית	שם:	מרואן אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

מגיש התכנית	שם:	ראסם אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

בעל עניין בקרקע	שם:	אצחאק אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

בעל עניין בקרקע	שם:	מחמוד אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

בעל עניין בקרקע	שם:	מרואן אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

בעל עניין בקרקע	שם:	ראסם אחמד קאלותי	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
						

עורך התכנית	שם:	בשיר טויל	סוג:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
	