

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנית מס' 101-0175547

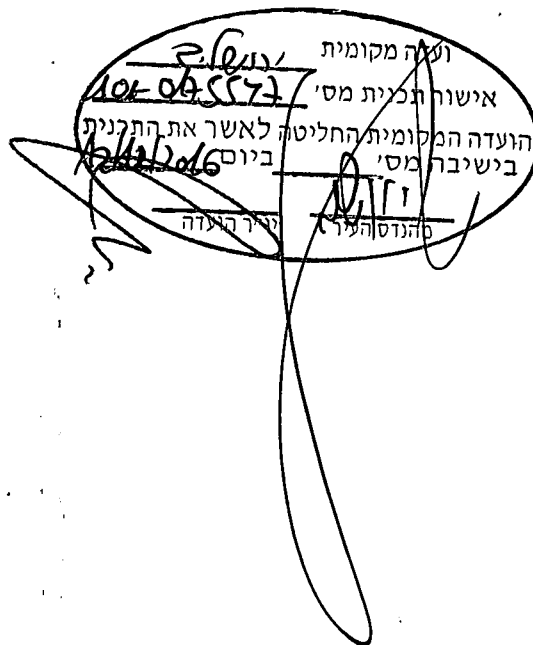
הרחבת שתי יח"ד בבניין מגורים קיים בשכונת שועפאט, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים שועפאט שגודלו כ- 0.917 דונם גוש: 30551 חלקה: 2 שמיועד לאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 3974

התכנית מציעה

1- הרחבת שתי יח"ד קיימות בקומה שנייה.

רקע תכנוני לתכנית

היתר בניה מס' 03/292.1 היתר ישן, התכנית בסמכות ועדה מקומית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה מאושר בהיתר בניה מס' 03/292.1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הרחבת שתי יח"ד בבניין מגורים קיים בשכונת שועפאט
ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0175547

מספר התכנית

0.917 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 12

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222050 קואורדינאטה X

635675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - שועפאט - רחוב אלעלם מס' 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלעלם	3	

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3974	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3974 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3974 ממשיכות לחול	5028	290	11/2001
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רבאח עוקה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רבאח עוקה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		09/02/2017	רבאח עוקה	14/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/02/2017	רבאח עוקה	14/03/2017		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



נון זמין
תדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד חאזם אלחרבאוי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hazemhirba wi@gmail.c om
	פרטי	עיסאן מחמד מרקה			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	hazemhirba wi@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה - ת.ד. : 22023.

(2) כתובת: ירושלים - שועפאט.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



נון זמין
תדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד חאזם אלחרבאוי	26287821		ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	hazemhirbawi@gma il.com
בעלים	עיסאן מחמד מרקה	27654524		ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	hazemhirbawi@gma il.com

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה - ת.ד. : 22023.

(2) כתובת: ירושלים - שועפאט.

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	רבאח עוקה	8094202	פרטי	ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	shuruq_office@yahoo.com
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים - רח' סלאח אל דין - ת.ד. : 55594.

(2) כתובת: ירושלים - בית חנינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה בקומה שנייה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות, שכי' שועפאט, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר
- 2.2.2 תוספת בניה בקומה שנייה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 1222.79 מ"ר מהם כ- 744 מ"ר שטחים עיקריים ו- 102.50 מ"ר שטחי שירות ו 376.29 מ"ר חניה ואחסנה
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.917



תכנון זמין
מונה זדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית מאושרת מספר 3974	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תכנית מאושרת מספר 3974	744		+99.6	644.4	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 זדפסה 25

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	380	41.44
מסחרי מיוחד	537	58.56
סה"כ	917	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	380.4	41.47
מגורים ומסחר	536.94	58.53
סה"כ	917.34	100



תכנון זמין
מונה זדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	דרך
א	הוראות זרכים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל 2. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3974 לעניין דרכים
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.2	בהתאם למאושר בתכנית מס' 3974
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת בנייה כמפורט להלן: תותר תוספת בנייה בקומה שניה (מפלס +6.65), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה זו. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים, שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית/ תת קרקעית. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ו. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית מס' 3974 שלא שונו במפורט בתכנית מס' 175547 זו, ממשיכות לחול.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר/ הפרגולה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויוהרסו כתוצאה מהוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.
ג	סטיה ניכרת 1. 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. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.2	מגורים ומסחר
	<p>תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר אן מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניוי 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 שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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) חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק תכנון זמין מונה הדפסה 25 המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(6) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים: 4.2.2 א. ה. (רישום הערת אזהרה), 4.2.2 ב. (הריסה), 4.2.2 ז. (עצים לשימור)</p> <p>(7) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון חניה מפורט בתוך שטח תא שטח מס' 1 לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מגורים ומסחר	4.2
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1) העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2) לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.</p> <p>3) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	<p>ז</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	תכסית (% 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	
								שטח בניה	עיקרי	שטח בניה	עיקרי						
צידני שמאל ימני (2)	צידני- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 3	(1)	11.18	6	51.7	227.7	1222.79	376.29	0	102.5	744	537	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

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 את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 155.28%

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

<p>6.1 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
<p>6.2 פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (מונה הדפסה 25) (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד</p>	<p>לא תותר בניה בשלבים</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25