

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0255786**

**תוספת בנייה לבניין מאושר, שועפאט**

**ירושלים**

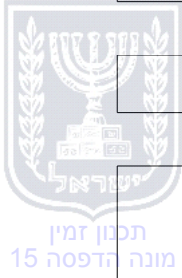
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלקה 33 מגוש 30558 בשועפאט.  
החלקה קיימת בתחום תוכנית במ/3456/א אזור מגורים 5 מיוחד ודרך.  
בחלקה קיים היתר בניה מס' 2013/531. הבניה מתבצעת במקום  
התוכנית מבקשת הרחבת הבניין הקיים ותוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בנייה לבניין מאושר, שועפאט

ומספר התכנית

101-0255786

מספר התכנית

1.757 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

221675 קואורדינאטה X

635260 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שועפאט- ירושלים

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	דרך שועפאט		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30558	לא מוסדר	חלק	33	25, 34, 901

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 הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3456 / א'	החלפה	במ/ 3456 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א', הוראות תכנית מק/ 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מספר קומות, וקווי בניין.	04/11/2017	בשיר טויל	04/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	19/09/2017	בשיר טויל	19/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	עבד אלרחים עמורי			ירושלים	דרך שועפאט		02-5822541	02-5822541	aammori2001@gmail.com
	פרטי	עבלה עמורי אבו עלקם			ירושלים	דרך שועפאט		02-5409531	02-5409531	aammori2001@gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297681	02-6297681	esshlomo@jerusalem.muni.il

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמל עמורי			ירושלים	דרך שועפאט		02-5822541	02-5822541	aammori2001@gmail.com
בעלים		גימאל עמורי			ירושלים	דרך שועפאט		02-5822541	02-5822541	aammori2001@gmail.com
בעלים		גימיל עמורי			ירושלים	דרך שועפאט		02-5822541	02-5822541	aammori2001@gmail.com
בעלים		האשם חליל עמורי			ירושלים	דרך שועפאט		02-5822541	02-5822541	aammori2001@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			הישאם חיליל עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			חיליל עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			מוחמד חיליל עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			מוחמד סעיד עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			נארימאן עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			סחר עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			סמר סעיד עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			עבד אלרזאק עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			עבד אלרחים עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			עביר סעיד עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			עזאם סעיד עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			עמאד אלדין עמורי		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			רנא עמורי		בעלים



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
aammori2001@gmail.com	02-5409531	02-5409531		דרך שועפאט	ירושלים			עבלה עמורי אבו עלקם		בעלים
aammori2001@gmail.com	02-5822541	02-5822541		דרך שועפאט	ירושלים			גידיר סעיד עמורי זענון		בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
nader_mashni@yahoo.com	02-5409531	02-5409531		שועפאט	ירושלים		105556	בשיר טויל	עורך ראשי	
	02-6567604	02-6567605		בית חנינא החדשה	ירושלים		1347	חסן קייסי	מודד	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 אגף חדש ו-2 קומות על בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מספר יח"ד לסה"כ 10 יח"ד.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל-5 קומות למגורים מעל קומת חניה
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים .
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,106.17	62.97
מגורים 5 מיוחד	650.52	37.03

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,756.69	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
62.97	1,106.17	דרך מאושרת
37.03	650.52	מגורים ב'
100	1,756.69	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<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) התש"ל 1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוצ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית חלוקה/ רישום.</p> <p>ו. תנאי לטופס אכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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).</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <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 מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	
(4)			15.6 (3)	16	10	36	(2) 246	(1) 1598.7	477	0	153.6	888.1	651	1	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
80	(4)	(4)	1	1	מגורים ב'

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, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחים כולל שטח מרפסות.
- (2) שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 160%. אחוזי הבניה לא כוללים שטחי מרפסות.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד גובה 18.46 מ'..
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

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.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 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	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר איכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גנות

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.