

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0367490

תוספת בניה מעל שני בניינים קיימים, שועפאט

ירושלים

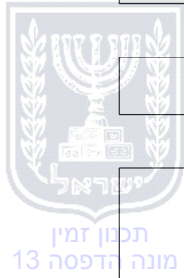
מחוז

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

התכנית מתייחסת לחלקות 59-55 וחלק מחלקה 56 בגוש 30557 בשכונת שועפאט התכניות החלות הינם תכנית במ/ 3456 ותכנית 7622 המיעודות את החלקה למגורים 5 מיוחד (50% זכויות בניה) ושטח פתוח ציבורי, ומעבר ציבורי להולכי רגל.  
במגרש קיים 2 בניינים בחריגה מהיתרי בניה 96/355.02 ו 83/1025.  
התכנית מבקשת :

- 1-הגדלת אחוזי בניה לאזור מגורים ב' (אחוזי הבניה 160%) כשטח מירבי.
- 2- תוספת 2 קומות מעל הבניינים הקיימים.
- 3-קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת בניה מעל שני בניינים קיימים, שועפאט

**מספר התכנית** 101-0367490

**1.2 שטח התכנית** 1.198 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**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

221525 קואורדינאטה X

635525 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
30557	לא מוסדר	חלק	55, 59	56

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
12/05/2014	5474	6800	תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 7622	החלפה	7622
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/06/2018	בשיר טויל	13/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/01/2018	בשיר טויל	31/01/2018	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים			ירושלים	ככר ספרא		02-6297681		esshlomo@j erusalem.m uni.il
	פרטי	ג'מאל דעיס			ירושלים	דרך שועפאט		02-5409531	02-5409531	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בה.

**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	105558	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5409531	02-5409531	nader_mashn i@yahoo.co m
מודד	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: ירושלים, שכי' שעפט, רחי' ענאטא.

(2) כתובת: ירושלים, שכי' בית חנינה, כביש ראשי.

## 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 13

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 2 קומות מעל 2 בניינים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה המירביים.
4. קביעת מס' הקומות ל 5 קומות בבניין מס' 1 ו 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בבניין מס' 2
5. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 10 יח"ד בשני הבניינים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/גדר/ מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
9. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל ל-שביל.
10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שביל	100
שטח ציבורי פתוח	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	2, 1
להריסה	שביל	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2

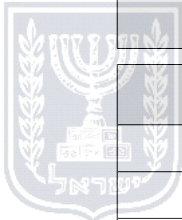
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,139.6	95.13
מעבר ציבורי להולכי רגל	42.18	3.52
שטח ציבורי פתוח	16.22	1.35
<b>סה"כ</b>	<b>1,198</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,139.24	95.12
שביל	42.17	3.52
שטח ציבורי פתוח	16.22	1.35
<b>סה"כ</b>	<b>1,197.63</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



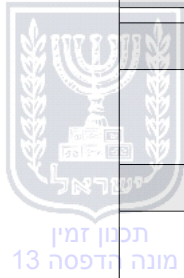
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
חלוקת תאי השטח תעשה כך שישמר מרחק של 3 מ' מגבול תא השטח למבנה הקיים.	
חניה	ב
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב יהיו להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
א. 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. 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.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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.	
קווי בנין	ז
התכנית תציע חלוקת המגרשים באופן בו יישמר מרחק מיני של 3 מטר מגבול תא השטח החדש לבינוי הקיים.	
קולטי שמש על הגג	ח
- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ט
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.	

4.1	מגורים ב'
	<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.הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ 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.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות בתחום השביל המאושר ממערב ומרפסת החורגת מקוי הבניין.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול המחלקות הבאות : מח' דרכים, ומח' הסדרי תנועה, מח' מידע תכנוני, אגף שפ"ע גננות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ט. 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> <p>י. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>
י	<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>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p>
יב	<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>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקני משחקים, שירותים ציבורים, מבנה לתאי דואר, מרכזי חלוקת דואר, מבנים לשנאים ומתקני לחץ, בתנאי שישלבו לפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבורים : א. חלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבורים פתוחים
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח לשביל ותותר בו כניסה רכבים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	א. תוואי הדרכים רוחבו והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.



## 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	
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 15.6	8	5	33	160	996.3	0	0	99.6	896.7	623	1	1	מגורים ב'
(2)	(2)	0	5	(1) 12.48	10	5	45	(3) 230	1187	405	0	80.1	701.9	516	2	2	מגורים ב'



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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	1	מגורים ב'
(2)	(2)	2	2	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) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג.

(2) כמצוין בתשריט.

(3) שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 152%..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 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	היתר איכלוס	נטיעת העצים בפועל בהתאם לתיאום שנעשה מול אגף שפי"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

