

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0623330

הכשרה ותוספת קומות על בניין קיים, שעפאט ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
24/03/2019

להפקיד את התכנית  
22/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת שעפאט ירושלים, בשטח של 761 מ"ר. התכנית המאושרת החלה היא במ/3456/א ומייעדת את השטח ל- אזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת. בשטח המגרש קיים מבנה בן 3 קומות הבנוי בחריגת בניה מהיתר מספר 86/154. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב', הכשרת עבירות הבנייה ותוספת 2 קומות על הבניין הקיים. סה"כ 5 קומות ב- 160 אחוזי בניה מירביים. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרה ותוספת קומות על בניין קיים, שעפאט ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0623330

מספר התכנית

1.085 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לי"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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221825 קואורדינאטה X

635150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שעפאט בפינת הרחובות משאריף ואלביאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שעפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30558	לא מוסדר	חלק	54	902

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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 אינה כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3456/א	החלפה	במ/3456/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 30/07/2019	נירה שובל	30/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 32 30/07/2019	אחמד עבאסי	30/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 02 30/07/2019	נירה שובל	30/07/2019	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



**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 (1)		02-6297857		
	פרטי	צבחי עמר בן צפואן			ירושלים	(2)		02-9968924		abualhuma m@gmail.c om
	פרטי	צבחי עמר ג'מילה			ירושלים	(2)		02-9968924		abualhuma m@gmail.c om
	פרטי	צבחי עמר לינא			ירושלים	(2)		02-9968924		abualhuma m@gmail.c om
	פרטי	צבחי עמר מג'יר			ירושלים	(2)		02-9968924		abualmuhan ad18@yaho o.com
	פרטי	צבחי עמר צבחי			ירושלים	(2)		02-9968924		abualmuhan ad18@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

(2) כתובת: שעפאט.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו

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	נירה שובל	21667		חיפה	(1)	14	02-6522790		ihsan8888@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוספה	1423		ירושלים	(2)		02-6522790		musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	מהנדס	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(3)				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: קרית ספר 14.

(2) כתובת: בית חנינה.

(3) כתובת: דרך שועפאט.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 על בנין קיים בשכונת שעפאט ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' וממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת.

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות דיור ל-5 יח"ד.

5. הגדלת מס' קומות מ 3 קומות ל-5 קומות .

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.

9. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

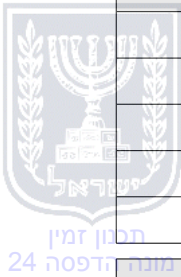
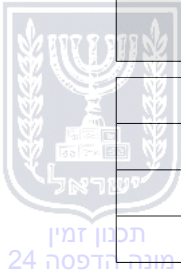
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	621	57.24
דרך מאושרת	140	12.90
מעבר ציבורי להולכי רגל	324	29.86
סה"כ	1,085	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140.35	12.94
דרך משולבת	327.59	30.20
מגורים ב'	616.94	56.87
סה"כ	1,084.88	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר תוספת בינוי של 2 קומות מעל הבניין הקיים. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה ומיקומם יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, באותו גוון וסוג לאבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>ד</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ה</b>	<b>ניהול מי נגר</b> ייותרו 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).
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> על שטח זה תחול הוראת הפקעה
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.3</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b>                      על שטח זה תחול הוראות הפקעה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	5	15.72 (2)	8	5	36	160	990 (1)			148	842	616.94	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	1	מגורים ב'	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) מעל גובה זה יתותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.

(3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג.העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני בעריית ירושלים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א.מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p>	
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכים 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.תנאי להיתר בניה הוא הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקון ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ה.תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חברת החשמל, אגף תברואה,</p> <p>ו.תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
<p>חלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך, הכלולה בתכנית, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.9 היטל השבחה</b>	
<p>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.</p>	
<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<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 24

<b>7. ביצוע התכנית</b>							
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">בניה</td> <td>תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	בניה	תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	בניה	תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.					
<b>7.2 מימוש התכנית</b>							
<p>זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.</p>							