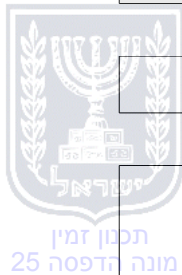


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0638635

תוספת קומות לבניין קיים בשועפאט, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה לתשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2020

לאשר את התוכנית

07/09/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת שועפט בירושלים, ששטחה 1.143 דונם ויעודה לפי תכנית 3456 א' המאושרת מגורים 1 מיוחדת הקובעת 75% בניה עיקרי.
בתחום התכנית קיים מבנה בן 3 קומות מלפני שנת 1967 אשר מוצע לשימור במסגרת התכנית.
מטרת התכנית היא תוספת 2 קומות על הבניין הקיים.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת קומות לבניין קיים בשועפאט, ירושלים		
מספר התכנית	101-0638635	
שטח התכנית	1.143 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
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	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222254 קואורדינאטה X

635212 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דרך ענתות, שועפאט

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 ענתות	1	

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	לא מוסדר	חלק	38	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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			חוסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד אנו חלק ממסמכי התכנית הסטטיטורי	18: 37 24/08/2020	סמי עוודללה	19/02/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין השימור	17: 49 11/02/2020	חוסין מסודה	26/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		18: 58 10/02/2020	אחמד עבאסי	29/10/2019		1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 21 26/02/2019	סמי עוודללה	26/02/2019		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
	פרטי	מוסעב סאיל מוחמד עלי		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט (1)		052-2383937	02-5824845	abumusab@gmail.com
	פרטי	מועאז סאיל מוחמד עלי		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט		052-2383937	02-5824845	abumusab@gmail.com
	פרטי	פאטמה סאיל מוחמד עלי		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט		052-2383937	02-5824845	abumusab@gmail.com
	פרטי	שיימא סאיל מוחמד עלי		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט		052-2383937	02-5824845	abumusab@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, בית חנינה..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	חוסין מסודה	114241	אדריכל	ירושלים	שועפאט		02-5824845		engineersami1@yahoo.com



מנהל תכנון זמין
הדפסה 25



מנהל תכנון זמין
הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט	39			abunieahmad@gmail.com
מהנדס	מהנדס	סמי עוודללה	36310		ירושלים	שועפאט		02-5824845		engineersami1@yahoo.com

(1) כתובת : בית חנינא, כביש ראשי, ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 חדשות מעל בנין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת קווי בנין בקונטור המבנה הקיים.
3. קביעת מסי יחידות דיור בתוך שטח התוכנית ל- 9 יח"ד.
4. קביעת סך שטחי הבנייה המרביים בתחום התוכנית.
5. קביעת מסי קומות מרבי ל- 5 .
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח שטח.
7. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	73.98	6.47
מגורים 1 מיוחד	1,068.74	93.53
סה"כ	1,142.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73.97	6.47
מגורים ב'	1,068.76	93.53
סה"כ	1,142.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים/חינוך	
הוראות	4.1.2
חניה	א
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. חניה המוצעת תהיה בתחום המגרש בלבד.	
היטל השבחה	ב
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.	
הפקעות לצרכי ציבור	ג
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.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
הגדרות והבינוי בזכות הדרך ובין גבול המגרש לקוי הבניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס איכלוס.	
סטיה ניכרת	ה
א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין השימור וכל סטיה ממנו תיחשב לסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת ככל הניתן. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ז
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.	
קולטי שמש על הגג	ח
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ט
1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 2. תנאי להיתר איכלוס יהיה הסדרת המדרכה בפועל על פי תכנית הסדרי תנועה.	

4.1	מגורים ב'
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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>4. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעירית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הסככות והבינוי החורג מקווי בניין והגדרות שבתחום הדרך המאושרת.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
יא	<p>עתיקות</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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, ותנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
									שרות	שרות						עיקרי			
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.62 (1)	8.42	9	33	143	סה"כ שטחי בניה	1527	33	90	1404	1069	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

שימור

הוראות:

- המבנה המסומן לשימור במסמכי התכנית ישמור על פרטיו כולל פרטים מקוריים בליווי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.
- פיתרון למרחבים מוגנים במבנה ההיסטורי יעשה באמצעות חדרים מחוזקים.
- לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.
- לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות. יפתחו פתחים מקוריים שנסגרו.
- נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור וכל סטיה ממנו תיחשב לסטיה ניכרת.
- לא תותר הריסה/פרוק/פירוק ובניה מחדש של המבנה ההיסטורי, חלקי מבנה או פרטים מקוריים.
- שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
- בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
- כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להיתר בניה:

- 1-יש לקבל חו"ד מהנדס מומחה בשימור לעינין תוספת הקומות במבנה לשימור והמלצה לביצוע כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 2-לתאם את החזיתות המוצעות עם מחלקת השימור בעיריה בנושא שמירה על קצב ופרופורציה של חלונות וחומרי גמר.
- 3-חזיתות המבנה לשימור במצב המוצע ועיצוב חזיתות התוספת, פתחים וחומרי גמר יתואמו עם מחלקת השימור העירונית לעת הוצאת היתר בניה.
- 4- אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

תנאים להיתר איכלוס:

- תנאי לאכלוס המבנה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
- תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	תיאום המבנה לשימור מול מח' שימור בעיריית ירושלים
3	היתר איכלוס	1. שתילת עצים בוגרים בתחום התכנית. 2. ביצוע מדרכה על פי תכנית הסדרי תנועה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25