

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0690172

הגדלת זכויות בנייה עבור בניין קיים בשכ' שועפט- ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/12/2019

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"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 על מגרש מס' 18 א עפ"י תב"ע 7622 בשכונת שועפט ירושלים, שטח התכנית הוא 1.3 דונם. בחלקה קיים בניין בן 4 קומות ללא היתר בנייה.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 7622 הינו אזור מגורים 1 מיוחד

מצב בניין מוצע:

הכשרת כל עבירות בניה במגרש והגדלת אחוזי בניה עד 160%. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה עבור בניין קיים בשכ' שועפט- ירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0690172	מספר התכנית	
1.297 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221226 קואורדינאטה X

635725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך אלדהר סמטה 3- שועפט.

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 שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק		5, 7-8

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7622	א8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	התכנית מחליפה את הוראות תכנית מס' 7622 למעת הוראות איחוד וחלוקה.	החלפה	7622
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קומות וגובה.	14: 42 01/11/2020	סלאם גית	28/10/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 43 01/11/2020	מחמד עמר	28/10/2020		1: 200	מנחה	תנועה
לא		11: 33 02/11/2020	סלאם גית	28/10/2020	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
	פרטי	נאסר אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-6852431	02-6852431	naser.abokder@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד..

**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	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
אדריכלי ת	הנדסאי	סלאם גית	26204601	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך רמאללה		02-6567605	02-6567605	musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	מהנדס	מחמד עמר	1	ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-5906579	02-5906579	haitham@yarden-eng.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בנייה לבניין קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קבעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מס' יח"ד וקביעתם ל-13 יח"ד.
5. הגדלת מס' קומות ל-5 קומות כולל קומת חניה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין אטימה שטח עד הוצאת היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



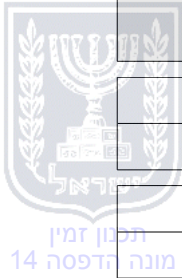
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,296	100
סה"כ	1,296	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,296.52	100
סה"כ	1,296.52	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותרנה הקמת מבנה כמתיאר בנספח הבנוי נספח מספר 1 בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> <p>חניה ומגורים.</p> <p>2. תבוצע אטימה בהיקף של 1000מ"ר בהתאם למסומן בצבע חום בנספח בניוי אטימה תשאר על כנה עד הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. מרפסות :-</p> <p>א. שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמדה נפרדת בטבלת השטחים.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>ד. המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>ה. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ו. הפתרון העיצובי של המרפסות, יובא לישור מחנדס העיר ואדריכל העיר, שיוכלו לאשר פתרון עיצובי שונה, ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ז. כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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. אישור מ"ח הפיקוח על הבניה כ" האתימו כמתואך בנספח הבנוי(נספח מס' 1) נותרה על כנה.</p> <p>5. תיאום עם אגף שפע בתוך נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המסומנת להרסה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 10. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ד	<p><b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ב. 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. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b> 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>
ז	<p><b>הריסות ופינויים</b> המבנה והגדרות המסומנים בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצהוב בין עצים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה על ידי מגיש הבקשה להיתר.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b> 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>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b> 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>
יב	<p><b>קווי בנין</b> 1. קו בניין המסומן בקו נקודה בלי יעבור הבניה הקיימות. 2. קו בניין עילי הנני עבור בניה מוצעת.</p>

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2) 3	(2)	(2)	1	4	15.6 (1)	10	13	153	1985	279	130	164	1412	1296	1	1	מגורים	ב' מגורים



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2) 3				
130		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 תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

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).

**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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאים לטופס לאכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

