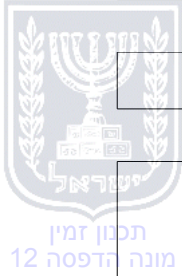


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0910521

תוספת בניה מעל 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:  
13/06/2021

להפקיד את התכנית  
01/12/2021

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 שועפט בשטח של 703 מ"ר. התכנית המאושרת החלה הינה במ/3456א המייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת.

מצב קיים

בתחום התכנית קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, שתי קומות עליונות עם רעפים, קומת מרתף וחלק משתי הקומות הראשונות נבנו לפני שנת 1967, ושאר שתי קומות הראשונות נבנו לפני אישור תכנית במ/3456א, לפי המצויין בנספח הבינוי, שאר הבניה קיימת בעבירות.

מצב בניין מוצע :

הריסת שתי קומות של הרעפים ובניית שתי קומות עם נסיגה לשם שמירה על קו בניין של 3 מ' והכשרת הבניה תכנון זמין

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' שועפט- ירושלים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0910521

מספר התכנית



0.703 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221353 קואורדינאטה X

635662 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלדהר בשכ' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל דהר	8	

שכונה רח' אלדהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק	23	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' במ/ 3456 / א.	החלפה	במ/ 3456 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קומות , גובה והריסות.	13: 18 11/11/2021	מואייד קואסמי	11/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 37 30/08/2021	אנוור מאהלי	30/08/2021	5	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 43 03/08/2021	מואייד קואסמי	03/08/2021	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	אבו חדיר מוחמד			ירושלים	(1)		02-6278564		abukhdermo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו., כתובת: רח' אלגדיד.

**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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים				moayad.kawasm@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה				moayad.kawasm@gmail.com
	מודד	מורד מחיסן	1310	ירושלים מדידה והנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה				morad1976@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אנוור מאהלי	30255157	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	פסגת זאב מזרח				anwarmahli@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 שתי קומות מעל מבנה קיים בשכ' שועפט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2 - קביעת מס' יח"ד מירבי.
- 3 - קביעת מס' קומות מירבי.
- 4 - קביעת שטחי הבניה מירבים.
- 5 - קביעת קווי בניין חדשים.
- 6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 7 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- 9 - קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות וסככות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	94	13.37
מגורים 5 מיוחד	609	86.63
סה"כ	703	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	93.51	13.30
מגורים ב'	609.32	86.70
סה"כ	702.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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.          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. לרבות מדרכה.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום, (תצ"ר).          ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לרחוב אל דהר, לפחות בקטע שמול התכנית.          ו. הריסת הבניה המסומנת להריסה ראה סעיף (4.1.2)(ה) (ג) להלן.          ח. הגשת תכנון פיזי להרחבת הדרך ע"פ זכות הדרך וגבולות חלקה, התכנון הפיזי יהיה בהתאם לגבולות שיקבעו ע"י צוות פיזי והסדרי תנועה באגף תוש"ה.          ט. לתאם את התכנית עם אגף שפ"ע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.          2- מתקן החניה המכני יהיה לפי תקן ישראלי</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הבניה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי להריסה לרבות מדרגות, גדרות וקומות גג הרעפים תיהרס כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>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),</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ב'
	<p>התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הריסות הבנייה המסומנת להריסה כתנאי למתן היתר הינה מחייבת סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלבי ביצוע התכנית כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם 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>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</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>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין בצבע אדום הינו עבור קומות קרקע, א, ב.</p> <p>קו בניין בצבע תכלת הינו עבור תוספת בנייה המוצעת ואינה קיימת.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>ביצוע מדרכת הכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ולשביעת רצונו של עגף שפ"ע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15.5 (3)	9.8	6	45	(2) 171	1042	(1) 170	872	609	1	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	5												

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

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

- (1) מתוכם 68 מ"ר עבור מחסנים בקומת הקרקע אשר אינם מחושבים באחוזי בניה מירבים מעל הקרקע.
- (2) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם 160%.
- (3) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני לפי נספח הבינוי..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות



<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>ייוותרו 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>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>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>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד .</td> <td>לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>תנאי להיתר איכלוס</td> <td>השלמת ביצוע הרחוב בהתאם לתכניות הסדרי התנועה.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>מתן היתר בניה</td> <td>הריסת הבניה המסומנת להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים	2	תנאי להיתר איכלוס	השלמת ביצוע הרחוב בהתאם לתכניות הסדרי התנועה.	3	מתן היתר בניה	הריסת הבניה המסומנת להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים											
2	תנאי להיתר איכלוס	השלמת ביצוע הרחוב בהתאם לתכניות הסדרי התנועה.											
3	מתן היתר בניה	הריסת הבניה המסומנת להריסה כתנאי למתן היתר בניה.											



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.</p>