

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0553230

בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות, שועפט

ירושלים

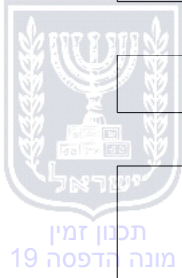
מחוז

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

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע % 180.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח בשכונת שועפט.

שטח החלקה המקורי נשוא התכנית מיועד עפ"י תכנית 7610 המאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד.

גוש 30550 הוא גוש לא מוסדר

ג. לא קיימת בנייה בפועל

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע מגישי התכנית הוא בעל עניין בקרקע לפי תמצית בעלות מצורפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות, שועפט

מספר התכנית 101-0553230

1.2 שטח התכנית 0.734 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

222380 קואורדינאטה X

635510 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל אצמעי

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 אצמאעי		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	לא מוסדר	חלק		35

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
7610	א35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7866	7090	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7610 בתחומה.	החלפה	7610
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הבינוי מחייב לגבי מיקום ושטחי המסחר	08/11/2018	מוהנד עומר	08/11/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	27/11/2018	מוהנד עומר	27/11/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	ראשד אבו עישה			ירושלים	דרך שכם סמ 5 (1)		02-6286130	02-6286130	eamarona.els@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע בתחום התכנית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראשד אבו עישה			ירושלים	דרך שכם סמ 5		02-6286130	02-6286130	eamarona.els@hotmail.com

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	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 10 יח"ד בתכנית.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.2.8 קביעת השימושים המותרים למגורים ומסחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	734	100
סה"כ	734	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	734.5	מגורים ג'
100	734.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים עם חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980. 3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'.
ב	קווי בנין קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 2. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 3. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה. 4. יש להפריד בין מקומות החניה למסחר לבין מקומות החניה למגורים בתיאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
ד	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	מסחר תותר הקמת חזית מסחרית בהתאם לשטחים הקבועים בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי שהנו נספח מנחה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מורשה נגישות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

4.1	מגורים ג'
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה חוות דעת המחלקות הבאות: חברת הגיחון מחלקות מים וניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף התברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות ומח' בקרת תכנון ותנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מפורט להרחבת מדרכה בצד גבולות החלקה החוקיים.</p>
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. הנחיות למסחר:</p> <p>1.1 השימוש למסחר יהיה שכונתי המתאים לשכונת מגורים ותנאי לדיון בתכנית בוועדת רישוי/וועדת משנה מקומית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין המסחר המוצע.</p> <p>1.2 תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>1.3 לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>1.4 מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון (או על גג הבניין) לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות הבניין.</p> <p>2. הנחיות לחניון והכניסה אליו: מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תתאפשר הקמת מרפסת מקורה בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>5. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף (ח4.1) הנו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
				13.7	10			1218		173	1045	734	1	מגורים	ג' מגורים
								101		12	89	734	1	מסחר	ג' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3) 18.9	13.7	10	45	(2) 321	(1) 2355	936	185	1134	734	1	>סך הכל<	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
100	100	1	מגורים	מגורים ג'
		1	מסחר	מגורים ג'
100	100	1	<סך הכל>	מגורים ג'

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.
- תכנית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה האחרונה בטבלה.
- אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180% מעבר לכך יותרו מרפסות כמפורט בטבלה 5.
- מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר מכונות ויציאה לגג.
- כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 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

6.2 עתיקות

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.

6.3 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.4 פסולת בניין

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.

6.5 גמישות להיתר

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .

6.6 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

6.7 הריסות ופינויים

ה גדר המסומנת בנספח הבינוי בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס 4	א. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19