

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0585737**

**החלפת מיקום יעוד מגורים ושצ"פ בשכ' שועפט - ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בניין קיים ברח' אסמאעי 23, בית חנינא, ירושלים. בגוש 30550 מגרש 301: התכנית התקפה בתחום התכנית היא 7610 הקובעת בשטח זה שצ"פ ואיזור מגורים 1 מיוחד קיימת בניה על שצ"פ בהיקף של כ 431מ"ר הבניה קיימת מ 2002 ויש הליך משפטי. בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה עם מחלקת תכנון - בעיריית ירושלים הוסכם: התכנית תציע חילופי שטחים בין ייעודי הקרקע משצ"פ למגורים א', וממגורים 1 מיוחד לשצ"פ, וביטול דרך מאושרת למגורים א'. וזאת בכפוף למתן פתרון תכנוני לצומת הקיימת ואישור מחלקת תנועה/ חניה

. התכנית מציעה הכשרת 2 קומות מגורים קיימות שה"כ 4 יח"ד. 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

החלפת מיקום יעוד מגורים ושצ"פ בשכ' שועפט -ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0585737

מספר התכנית

3.158 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

קואורדינאטה X 222430

קואורדינאטה Y 635526

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב איסמעאלי, שכ' שועפט, ירושלים**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		36-38, 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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7610	301, 102, 37א

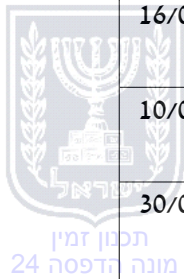
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון 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
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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
10/08/2015	7866	7090	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7610	החלפה	7610
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			אבירס בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירס בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה בניה , מס' קומות המירבי,	10/12/2018	אבירס בוטבול	05/12/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא		26/12/2018	אבירס בוטבול	11/05/2018		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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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		02-6297777		
	פרטי	עוביידה דעיס			ירושלים	אל אצמאעי ) (1		02-5667103		

**הערה למגיש התכנית:**

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

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין לצורך הגשת התכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	054-5712018		jkamil@013.net
יועץ תנועה	יועץ	עמי בלום	22864	עמי בלום הנדסת תנועה בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-6231132		
	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		

## 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

החלפת מיקום ייעוד מגורים ושצ"פ לצורך הכשרת בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים א'
2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח שטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת מס' יח"ד המירביים וקביעתם ל- 4 יח"ד.
8. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

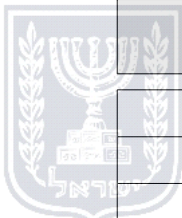
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



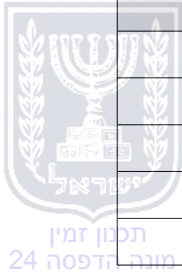
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1 מיוחד	498	15.76
דרך מאושרת	148	4.69
שטח ציבורי פתוח	2,513	79.55
<b>סה"כ</b>	<b>3,159</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	646.72	20.48
שטח ציבורי פתוח	2,510.91	79.52
<b>סה"כ</b>	<b>3,157.63</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ו/או הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינו תכנון דרך גישה בסמוך לחלקה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הינו תאום עם מחלקת תברואה בדבר גודל ומיקום מתקני אשפה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות לכבאות והצלה לרבות בנושא רחבת היערכות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הג"א על הממ"דים המוצעים בנספח בינוי.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר בשטח התכנית.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הבניין/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי, בצהוב, מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>

4.1	מגורים א'
	<p>קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>4.. מס' הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</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>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</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>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.</p>
י	<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>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

שטח ציבורי פתוח	4.2
גן ציבורי	
הוראות	4.2.2
<p data-bbox="1098 226 1283 259"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="188 327 1283 551">                     א. השימושים המותרים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שירותים ציבוריים, מבני תאי דואר ומבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כבניינים נפרדים.                      ב. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הוא תיאום עם מח' הגנות בנושא הנטיעות, גינון, השקיה וכו'.                 </p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	6 (1)	4	33	65	415	62	353	647	מגורים	מגורים א'

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 בניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה יותר בנית מעקה תקני ויציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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.

### 6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו. תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו ליו"ר הוועדה במקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה(להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב. על תחום תכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאות היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

### 6.5 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 25% 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).

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, 5 שנים מיום אישורה.