

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0565986

הריסת בינוי והקמת בנין חדש למגורים ברח' אל עלם, שכ' שועפאט

ירושלים

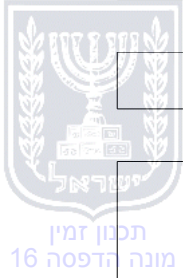
מחוז

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 1 מיוחד לפי תכנית במ/3456 המאושרת.

על שטח התכנית קיים בניין בן קומה אחת שנבנה חלקית בהיתר.

התכנית מציעה שינוי יעוד השטח למגורים ד', שטח ציבורי בנוי ודרך מוצעת, תוך הגדלה במספר הקומות ואחוזי הבניה המרביים.

התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים לצורך הקמת 2 בניני מגורים בני 5 קומות מעל 2 קומות של חניה ומחסנים תת קרקעיים.

שטח הבניה המוצעת ללא השטח הציבורי (כ 2500 מ"ר) לשימוש מגורים. עבור 19 יח"ד חדשות.

בבניין המערבי מוצע בקומות קרקע שטח המיועד לשימוש ציבורי, דירה לאדם עם מוגבלות(כ 100 מ"ר מירבלי).

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הריסת בינוי והקמת בנין חדש למגורים ברח' אל עלם, שכ' שועפאט</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0565986</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.499 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222121 קואורדינאטה X

635665 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לדרך שועפאט, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	אלעלם	ירושלים

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	לא מוסדר	חלק	19	901
30551	לא מוסדר	חלק		62

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 16



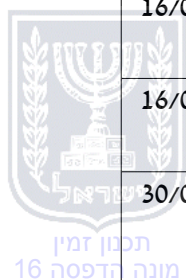
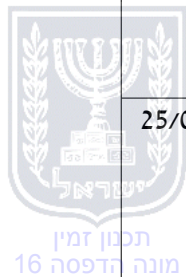
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 תמא/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 בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית במ/3456 א.	החלפה	במ/ 3456 א
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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי.	17: 57 04/12/2019	מחמד אבו גנאם	01/12/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	12: 42 28/11/2018	מחמד אבו גנאם	12/10/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	17: 58 04/12/2019	אשרף מסארווה	30/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 12 01/12/2019	מחמד אבו גנאם	01/12/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
	פרטי	רווחי עוני פהמי בן באשי			ירושלים	אלעלם (1)	1		02-6274686	

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:

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מסארווה	107688		ירושלים	אל משהאד	1			m.r.hamade @hotmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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 2 בניני מגורים בני 5 קומות בשכ' שועפאט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 1 מיוחד למגורים ד' ומשטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
2. הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד מירבי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים די'	1
קו בנין תחתיו/ תת קרקעי	מגורים די'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,412	94.20
שטח ציבורי פתוח	87	5.80
סה"כ	1,499	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	86.87	5.80
מגורים די'	1,411.5	94.20
סה"כ	1,498.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים . 2. דירת רווחה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת 2 בנייני מגורים בני 5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי בפסים בצבע חום, המצוי בקומת הקרקע והיקפו כ-100 מ"ר יותר שימוש לדירה לאנשים עם מוגבלות בלבד. 3. השטח הציבורי כאמור יבנה בשלמות ברמת מעטפת הבניה כולל ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, חיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%. 6. גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי והתאם להנחיות מרחביות. 7. תותר תוספת מרפסות (מעל ה- 180% המותרים) לפי התנאים להלן: א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסת תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	רישום שטחים ציבוריים 1. השטח המסומן בפסים בצבע חום בנספח הבינוי ומסומן באות(א) המצוי בקומת קרקע של בנין מס' 1 בהיקף של כ-100 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד עבור דירה לאדם עם מוגבלות. 2. השטח הזה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. 3. לא יותר שינוי השימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 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

4.1	מגורים ד'
	<p>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.</p> <p>ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה, כגון: הסדרת מדרכות, התחברות רמפת כניסה לחניה וכד'.</p> <p>ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי הכבאות.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תצ"ר והריסת הבינוי והגדרות שבתוואי הדרך.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות
3	3	2	5	15.6 (2)	14	20	45 (1)	278	3931	1428	128	320	2055	1412	1-2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									100			12	88	1412				



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל . ב.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. 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.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	<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>
6.4	ניהול מי נגר	<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>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>1 גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. מרחק בין הבנינים לא יקטן מ 6 מטר, כל בניה נוספת במרווח זה יהא סטיה ניכרת. 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 5. שלביות הביצוע הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת. 6. כל סטיה מהוראות מרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי(סעיף 1.2 א4(7)) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.7	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קולטי שמש על הגג	6.8
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות 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 התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>1. הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>1. תיאום תכנון דירה לאדם עם מוגבלות בבנין מס' 1 עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאום הסדרת דרך ראויה למגרש עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים</p>
2	טופס איכלוס	<p>1. גמר בנית מעטפת דירה לאדם עם מוגבלות בתא שטח 101 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גמר פיתוח דרך הגישה לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16