

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0853648

בניה חדשה ברח' אל אסראא, שכ' שועפאט, 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 :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

20/12/2021

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית ב/מ/3456א' המאושרת. התכנית מציעה הקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומה של חניה ומחסנים תת קרקעיים, שינוי יעוד השטח למגורים ג' ודרך משולבת תוך הגדלת מס' הקומות ושטחי הבניה המרביים. המגרש הוא רק ממבנים. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| בניה חדשה ברח' אל אסראא, שכ' שועפאט, ירושלים | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0853648 | מספר התכנית | |
| 0.921 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

222471 קואורדינאטה X

635366 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית דרך שועפאט, רח' אל אסרא

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 |
|-------|----------|--------|---------|
| | | אלאסרא | ירושלים |

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30552 | לא מוסדר | חלק | | 16-19 |

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 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 מס' ב/מ/3456 א'. | החלפה | במ/3456/א |
| 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 | | | מחמד אבו גנאם | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמד אבו גנאם | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 18: 47 06/12/2021 | מחמד אבו גנאם | 27/09/2021 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 15: 20 18/11/2021 | סאגי ג'אבר | 18/11/2021 | 1 | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | | 13: 09 05/12/2021 | מחמד אבו גנאם | 05/12/2021 | 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 |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------|---------|--------------------|-----|------------|-----|----------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297777 | | |
| | פרטי | אברהים זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | איאת זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | איעתדאל זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | מחמד זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | מחמוד זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | סראא זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | עבדאללא זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | ראונד זלום | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|-------|-----|----------------------|
| | פרטי | טארק חרבאווי | | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | | tareqnh202@gmail.com |
| | פרטי | אחמד סנדוקה | | | ירושלים | בית חנינא (החדשה 1) | | | | tareqnh202@gmail.com |

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------|---------|--------------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדרכל | עורך ראשי | מחמד אבו גנאם | 74623 | משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן | ירושלים | אל סהל | 55 | 02-6274686 | 02-6274686 | abughanamoffice@yahoo.com |
| מהנדס דרכים | יועץ תחבורה | סאגיי גיאבר | 113130 | | טייבה | (1) | | | | office@g-handasa.com |
| מודד | מודד | תופיק ג'בארה | 991 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | 02-5838502 | | zd5838502@gmail.com |

(1) כתובת: טייבה, רח' מחמוד דרויש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בנין חדש למגורים בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

א. ממגורים 5 מיוחד למגורים ג'.

ב. ממעבר ציבורי להולכי רגל ומגורים 5 מיוחד לדרך משולבת.

2. קביעת מס' קומות מירבי.

3. קביעת מס' יח"ד מירבי.

4. קביעת שטחי בנייה מרביים.

5. קביעת קווי בנין חדשים.

6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| דרך משולבת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 922 | 75.64 |
| מעבר ציבורי להולכי רגל | 297 | 24.36 |
| סה"כ | 1,219 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|---------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך משולבת | 298.94 | 32.45 |
| מגורים ג' | 622.21 | 67.55 |
| סה"כ | 921.15 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית. 2. גובה גדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. 3. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 4. תותר תוספת מרפסות לפי התנאים להלן: א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. 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.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> |
| ג | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> |
| ד | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה בינוי ומס' הקומות 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. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת. 4. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 להלן, הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> |



| 4.1 | מגורים ג' |
|----------------|---|
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ט | <p>תנאים בהליך הרישוי</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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה, כגון: הסדרת מדרכות, התחברות רמפת כניסה לחניה וכד'. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר. ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות, תברואה, חברת החשמל, כבאות ושפי"ע. ח. תיאום תכנון הדרך המשולבת עם אגף תושי"ה.</p> |
| י | <p>ניהול מי נגר</p> <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> |
| 4.2 דרך משולבת | |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>דרכים</p> <p>1. רוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. 2. תכנון הדרך יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בניה. 3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות</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 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | שרות | | | | | | עיקרי | | |
| אחוריה הדפסה 18 | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 15.6 (2) | 14.5 | 9 | 45 (1) | 237 | 1474 | 360 | 156 | 958 | 622 | 1 | 1 | מגורים | ג' מגורים |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 5 | | | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

| מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר |
|-----|-----|-----|-----|--------|-----------|
| | | | | | |
| 90 | (3) | 1 | 1 | מגורים | 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 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 ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 הפקעות ו/או רישום

- 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 | היתר בניה | 1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. 2. הגשת תכנון עבור הדרך המשולבת לאישור אגף תושי"ה. |
| 2 | טופס 4 | נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.