

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0907022

הקמת בניין מגורים חדש שועפט ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/10/2021

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכ' שועפאט רח' אלאסראא 4

שטח התכנית: כ 858 מ"ר

התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים ג', הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות לשם יצירת 11 יח"ד.

על שטח חל תוכנית במ 3/456 א המיעדת את השטח לאזור מגורים 1 מיוחד ודרך מאושרת.

בשטח קיים בנין בן 3 קומות הבנוי בהיתר ומיועד להריסה בתכנית זו.

אין תביעות משפטיות



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בניין מגורים חדש שועפט ירושלים

101-0907022

מספר התכנית

0.858 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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

222309 קואורדינאטה X

635324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלאסראא 4 שכונת שועפאט.

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	אלאסראא	4	

שכונה שועפאט .

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק		24

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
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 את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את תכנית 3456א בתחומה.	החלפה	במ/3456 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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קו בניין ומספר קומות	14: 44 30/12/2021	שמואל דוידסון	24/11/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 32 08/03/2021	חסן עבד אל קאדר	08/03/2021		1: 200	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 56 21/10/2021	מוחמד חמאדה	20/09/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 55 16/01/2022	שמואל דוידסון	24/11/2020		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	אחמד קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		m_abd@gm ail.com
	פרטי	חמזה קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		m_abd@gm ail.com
	פרטי	יוסף קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		m_abd@gm ail.com
	פרטי	מחמד חסן קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		m_abd@gm ail.com

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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvi sion.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט		054-7141264		abunieahmad @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מראד מחסין	1310		ירושלים	גבעת התחמושת				morad1976@ gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בית מגורים חדש בן 6 קומות ו-11 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים.
3. קביעת שטחי בניה מרביים
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדרות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.
9. קביעת מס' יחידות דיור מירבי.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	745	86.83
דרך מאושרת	113	13.17
סה"כ	858	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	113.14	13.18
מגורים ג'	745.28	86.82
סה"כ	858.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>1. גודל מחסן עבור יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר נטו, שטח מעבר יכלל באחוזי בניה מירביים מעל קרקע.</p> <p>2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דזור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה המשיקה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר חניה מעל הקרקע.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות וגובה הבניה המירבי כמצויין בתשריט הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות בגין שלבי ביצוע המפורטות בסעיף 7.1, תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) (3), תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע של עיריית ירושלים. ב. השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התכנית המאושרת כאמור, לפחות בקטע שמול חזית התכנית, לרבות המדרכה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים 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 בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.. ג. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת</p>



מגורים ג'	4.1
<p>תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב.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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה.</p> <p>ד.תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושייה.</p> <p>ה.תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אגף תושייה לענין הכניסה לחניה בתחום המגרש.</p> <p>ו.תנאי להיתר בניה יהיה הריסה גדרות בתוואי הדרך המאושרת.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לרחוב אלאסרא, בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה.</p>	
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>א.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב.השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	3	3	20.4 (4)	14	11	45 (3)	301 (2)	2246	905 (1)	273	1068	745	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
110 (5)	3	1	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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 10 מ"ר מחסן עבור יח"ד.
- (2) אחוזי בנייה המירביים מעל הקרקע הינם 180%..
- (3) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%..
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (5) 10 מ"ר לכל יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

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.

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.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

