

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

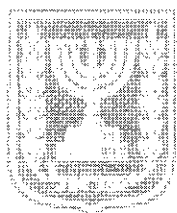
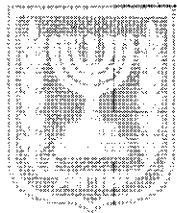
תכנית מס' 101-0086215

הגדלת מס' יח"ד ומספר קומות לשני בניינים שכ' שועפאט

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
- 7 - 12 - 2015  
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

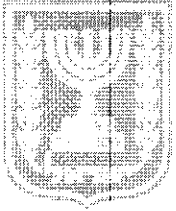
אישורים



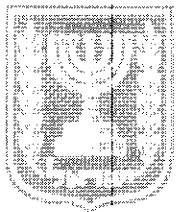
מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

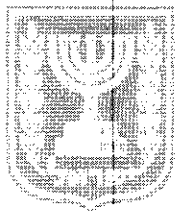
התוכנית חלה על חלקה 10 בגוש 30549 בשועפאט ירושלים.  
תוכנית ת.ב.ע. 7618 מיעדת את החלקה לאזור מגורים אחד מיוחד. אנו מציעים לשנות את היעוד ממגורים אחד מיוחד לאזור מגורים ג. החלקה ריקה ואין עליה בניינים.  
זמי התוכנית הינם הבעלים החוקיים היום לחלקה.  
התכנית מציעה הקמת 2 מבנים חדשים בני 7 קומות.



מחוז ירושלים  
מחלקת תכנון ובנייה



מחוז ירושלים  
מחלקת תכנון ובנייה

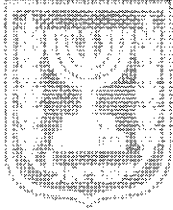


מחוז ירושלים  
מחלקת תכנון ובנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' יח"ד ומספר קומות לשני בניינים שכי' שועפאט



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית: 101-0086215

1.2 שטח התכנית: 1.277 דונם

1.3 מהדורות: שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת

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

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

222129 קואורדינאטה X

636034 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לכביש מסי אחד בשועפאט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה שכונת שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		9-11, 906

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
7618	א10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62 ✓
19/12/2011	1519	6345	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 7618 ממשיכות לחול.	שינוי	7618 ✓



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בשיר טויל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		15/11/2015	בשיר טויל		22/11/2015	מחייב לעניין- גובה, קווי בניין, מס' קומות, מסי יחיד	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		15/11/2015	בשיר טויל		22/11/2015		לא

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	אושע מונא			ירושלים	(1)		02-6285095	02-6285095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שועפאט.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אושע מונא			ירושלים	(1)		02-6285095	02-6285095	
בעלים	עומר מונא			ירושלים	(1)		02-6285095	02-6285095	

(1) כתובת: שועפאט.

**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	בשיר טויל	105556		טייבה	(1)		09-7996660	09-7996660	bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	נואר אבו רגיב	1168		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567605	musa3@bezig.int.net
	יועץ תחבורה	מחמד עאמר		ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(3)	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ליד בית ספר עמאל.

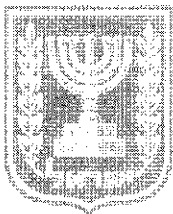
(2) כתובת: בית חנינה.

(1) כתובת: ליד בית ספר עמאל.

(3) כתובת: מזרח העייר.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

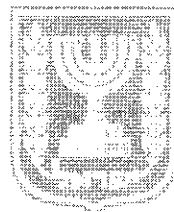
### 2.1 מטרת התכנית

יצרת מסגרת תכנונית להקמת 2 בניינים חדשים, בשועפאט

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 1- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.
- 2- קביעת הוראות בינוי עבור הקמת שני בניינים חדשים.
- 3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 3237.60 מר" מתוכם 1960.35 מר' שטחים עיקרים ו 1277.25 מר" שטחי שרות.
- 4- קביעת קווי בנין חדשים.
- 5- תוספת של 9 יח"ד, סה"כ 18 יח"ד.
- 6- קביעת מספר קומות ל 7 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה .



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.277	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	18
מגורים (מ"ר)	מ"ר	958	1,960.35
הערות		מאושר עפ"י ת.ב.ע. 7618	
		מאושר שטח עקרי לפי ת.ב.ע. 7618	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

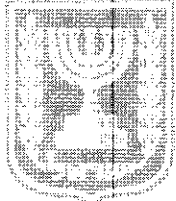
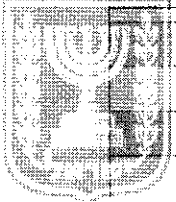
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אחד מיוחד	1,277.65	100
סה"כ	1,277.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,021.82	79.98
שטח ציבורי פתוח	255.83	20.02
סה"כ	1,277.65	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

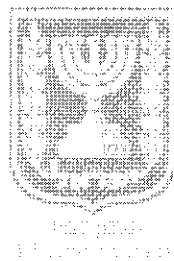
4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b> חניה
א	<p>1-החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמצויין בנספח הבינוי. 2-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א.גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_1_ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב.מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום המרווח בין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יותר הקמת 2 בניינים בתוך המגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <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>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם,</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפתיחת הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקביעו ע"י אגף תנשי"ה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקו התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התוכנית עם רשות שדות התעופה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת כבאות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת תברואה.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה תהא הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ. בתא שטח מספר 100.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן: 2882/0 " ירושלים , גבעת שאול" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/19670 ; 27032/0 " ירושלים , שועפאט (מזרח) " י"פ 4952 ע"מ 1280 מיום : 16/01/2001 : 2926/0 "ירושלים", ח' אל-צומעה" י"פ : 4071 עמ" 890 מיום 31/12/1992 הינו אתר עתיקות המוכרז / כדין ויחולו עליו / הוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ח	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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).</p>



4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> נטיעות , גני משחקים , ספסלים , גינון וכד'.
4.2.2 א	<b>הוראות</b> <b>פיתוח סביבתי</b> 1-השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות לגבי שטחים ציבורים פתוחים .



**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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ש"ח שטחי בניה	עיקרי	שרות		עיקרי
(2)	(2)	1	7	(1)	18	18	39	316.8	3237.6	727.6		549.55	1960.35	1022	1	מגורים ג'



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



קדמי (2)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי (2)	קדמי (2)		
			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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחכים מוגנים. מפלס הכניסה הקובעת הוא 793.00. אחוזי הבניה המרביים (שאינם כוללים שטחי חניה תת קרקעית) הינם 246%. תכסית תת קרקעית הינה 72%.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- 1- בבנין א גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 20.10 מ'.
  - 2- בבנין ב גובה מעל הכניסה הקובעת הינו 21.60 מ'.
- (2) לפי התשריט.



## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 חלוקה / או רישום

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 ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כמשמע בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 הפקעות / או רישום

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.

### 6.3 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.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה למבני המגורים	הכנת תכנית לפיתוח השצ"פ שבתא שטח מס' 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	הבניה תבוצע בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייה בשלבים.
3	תנאי לטופס 4	סיום פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ 7 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אושע מונא שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אושע מונא שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: עומר מונא שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: בשיר טויל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

אדריכל/מחנך  
טגיל בשיר  
105558

