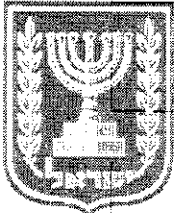


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



משרד תכנון וכלכלה

תכנית מס' 101-0408351

שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בניה ומס' יח"ד בשכונת שועפאט, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד תכנון וכלכלה



משרד תכנון וכלכלה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת שעפט בירושלים, ששטחה 1.580 דונם והמחולקת לשני תאי שטח מאושרים (56 א ו- 56 ב). יעודה לפי תב"ע 7620 המאושרת מגורים 2.

התכנית משנה את קווי הבניין המאושרים בשטח, מגדילה את שטחי הבנייה העיקריים המאושרים בשטח, ומגדילה את מס' יח"ד הדיוור המירבי מ- 12 ל- 14 יח"ד.

-לא קיימים עבירות בניה במגרש.

-לא קיימים היתרי בנייה במגרש.

- לא קיימים הלוכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.

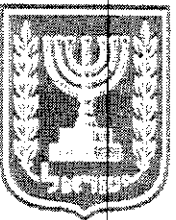
- מגישי התכנית הינם הבעלים היחידים של המגרש.



תכנון יזמן
מונה תדפיס: 11



תכנון יזמן
מונה תדפיס: 11



תכנון יזמן
מונה תדפיס: 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית זמין
מועד היעסות: 11

שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בניה ומס' יח"ד בשכונת שועפאט, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0408351

1.2 שטח התכנית 1.580 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנית זמין
מועד היעסות: 11

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנית זמין
מועד היעסות: 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221750 קואורדינטה X

635125 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב משאריף, 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	משאריף		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30558	לא מוסדר	חלק		50, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7620	א/56 - ב/56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מחוז תל אביב
מחוז תל אביב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
7620	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7620 ממשיכות לחול.	5815	3319	05/06/2008
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



מס' תכנית 11
מונה תדפיס 11



מס' תכנית 11
מונה תדפיס 11



מס' תכנית 11
מונה תדפיס 11

1.7 מסמכי התכנית



הגוף המוסמך
מועד תדפיסה: 11

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/07/2017	מונתסר האדיה	03/07/2017		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



הגוף המוסמך
מועד תדפיסה: 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

מגיש התכנית

1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חנן קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddo umi@yahoo .com
	פרטי	נגוא קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddo umi@yahoo .com
	פרטי	סוסן קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddo umi@yahoo .com
	פרטי	עומי קדומי			ירושלים	משאריף		02-6283481		azmi_kaddo umi@yahoo .com
	פרטי	עימאד קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddo umi@yahoo .com

יום

1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עימאד קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		hadeieh@yahoo.co m

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

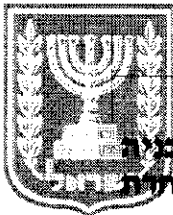
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנן קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddoumi@yahoo.com
בעלים	נגוא קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddoumi@yahoo.com
בעלים	סוסן קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddoumi@yahoo.com
בעלים	עזמי קדומי			ירושלים	משאריף		02-6283481		azmi_kaddoumi@yahoo.com
בעלים	עימאד קדומי			ירושלים	משאריף		02-5820588		imad_kaddoumi@yahoo.com

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	מוחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	דרך שועפאט		02-5820588		abughanamofice@yahoo.com
האדריכלות	עורך ראשי	מונתסר האדיה		מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	שועפאט		02-5820588		hadeieh@yahoo.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	ריח חנינא החדשה		02-6567605		musa3m@hotmail.com

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.



הכנת תוכן
מונה תדפיסה 11

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בניה ומס' יח"ד, שכונת שועפאט, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



הכנת תוכן
מונה תדפיסה 11

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב'.

ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.

ג. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים המאושרים בתא שטח מס' 56 א מ-877 מ"ר ל- 1032 מ"ר, ובתא שטח מס' 56 ב' מ-900 מ"ר ל- 1058 מ"ר.

ד. הגדלת מס' יחידות הדיור בכל אחד מתאי שטח מס' 56 א ו-56 ב' מ-6 ל-7 יחידות דיור.

ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



הכנת תוכן
מונה תדפיסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.58

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+2	14		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,777.5	+312.5	2,090		

הכנת תוכנית
מס' תדפיס 11

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 ב'	56A, 56B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	56A, 56B

הכנת תוכנית
מס' תדפיס 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,580	100
סה"כ	1,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,578.2	100
סה"כ	1,578.2	100



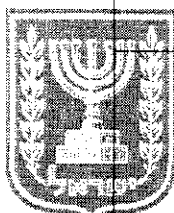
הכנת תוכנית
מס' תדפיס 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת בניין מגורים אחד בכל אחד מתאי שטח מס' 56 א ו-56 ב שבתכנית. 2. קווי הבניין המירביים העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קוי הבנין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום. 3. בניה תת קרקעית תותר בתכנית מקסימלית של 80% בכל אחד מתאי השטח שבתכנית. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מס' הקומות המירבי יהיו 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה/ 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חניה תקנית. 6. מס' יח"ד המירבי לא יעלה על 7 יח"ד בתא שטח מס' 56 א ו- 7 יח"ד בתא שטח מס' 56 ב ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
ב	חשמל 1. שניאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת שניאי על עמוד בשטח התכנית.
ג	תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספה השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מרנדס הוועדה המקומית.
ד	חניה 1. מקימות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 56 א ו- 56 ב בלבד. 2. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד. 3. ראה סעיף ט.4 להלן.
ה	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות המירבי כמצויין בסעיף 4.1.2 א.4. לעיל הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטי"ז ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי -הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. -הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין



תכנון ומבנה
משרד התכנון והבניה



תכנון ומבנה
משרד התכנון והבניה



תכנון ומבנה
משרד התכנון והבניה

4.1	מגורים ב'
ח	באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנית הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון כתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדר: הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו, על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים. לעת מתן היתר הבנייה תתוכנן רחבת הערכות בשטח המשותף שבסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 6. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרשים, בשטח הפונה לחזית הראשית של הבניינים, בתאום עם אגף שפ"ע.
י	עתיקות 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.
יא	חומרי חפירה ומילוי תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.



מחלקת תכנון
מנהל תכנון



מחלקת תכנון
מנהל תכנון



מחלקת תכנון
מנהל תכנון

מגורים ב'	4.1
ניהול מי נגר	יב
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 רמגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	



תכנית מס' 101-0408351
מועד הפקדה: 11/03/2017



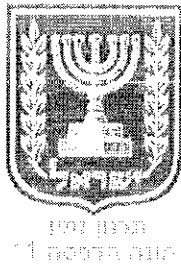
תכנית מס' 101-0408351
מועד הפקדה: 11/03/2017



תכנית מס' 101-0408351
מועד הפקדה: 11/03/2017

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים	56A	779	1032	(1)	(1)		45	7	9		4	1	(2)	(2)	
מגורים ב'	מגורים	56B	799	1058	(1)	(1)		45	/	7		4	1	(2)	(2)	



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



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	56A	מגורים	מגורים ב'	(2)	(2)
(2)	56B	מגורים	מגורים ב'	(2)	(2)

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 העיקריים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 7620.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער - 10 שנים.



המנהל
מנהל תכנון



המנהל
מנהל תכנון