

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0493189**

**שינוי קווי בניין, שכ' שועפאט, ירושלים**

**ירושלים**

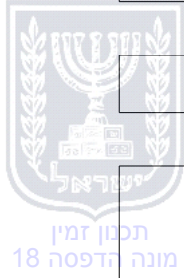
**מחוז**

**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

התכנית המוצעת בשכונת שועפאט.  
התכנית מבקשת לשנות קוי בניין מאושריים על מנת לאפשר גמישות תכנונית ולעמוד בתקנות מחייבות כגון בטיחות, נגישות וכו'.



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

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי קווי בניין, שכי שועפאט, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0493189

**1.2 שטח התכנית** 0.494 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 4

**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**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
222200	קואורדינאטה X	
635640	קואורדינאטה Y	

**1.5.2 תיאור מקום****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	ואדי אל ח'לף		

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		15

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
101-0143362	2

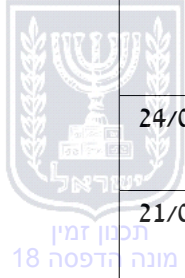
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון 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
24/02/2016	3824	7213	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 101-0143362	החלפה	101-0143362
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 מבטלת את תכנית מס' 62.	החלפה	62
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			עמוס גידרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גידרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/06/2018	עמוס גידרון	21/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	רוידה דוויק			ירושלים	חאפז איברההים	18	02-6282471		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוידה דוויק			ירושלים	חאפז איברההים	18	02-6282471		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוידה דוויק			ירושלים	חאפז איברההים	18	02-6282471		

**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	עמוס גידרון	66417		שרש	האלון	71	02-5337527	02-5337527	Amir1108@bezeqint.net
מהנדס	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	הנדסאי	אמיר שקולניק	32852ה	אמיר שקולניק אדריכלות	ירושלים	שלומציון	4	02-6503153	02-5369984	Amir@ashko lnik.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**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**

שינוי קווי בניין בתחום תא שטח 2 שע"פ התכנית 143362, שועפאט, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין וקביעת קוי בניין עיליים ותת קרקעיים חדשים, בתחום תא שטח 2 שע"פ תכנית 143362 (חלק מחלקה 15 בגוש 30550).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	494	100
סה"כ	494	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	494.01	100
סה"כ	494.01	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים וגן ילדים, כמאושר בתכנית 143362.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותר הקמת בנין חדש בין 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית לשם הקמת 7 יח"ד חדשות וגן ילדים בקומת קרקע.</p> <p>2. בשינוי למאושר בתכנית מס' 143362 יהיו קוי הבנין העיליים המירביים כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקוי הבנין התחתיים/התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>3. תכסית הבנייה בתת הקרקע תהא 80% לכל היתר. תכסית מרבית מעל פני הקרקע לא תעלה על 45%.</p>
<b>ב</b>	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. בתחום הבנין, בקומת הקרקע, יוקצה שטח לגן ילדים.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים לגן הילדים כאמור לא יפחתו מ- 128 מ"ר.</p> <p>לגן הילדים תתוכנן ותוקצה חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר.</p> <p>השימוש בחצר זו יהא לגן ילדים בלבד.</p> <p>כמו כן יתכננו ויבוצעו מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים כאמור.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמורייבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין כולו.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים כאמור והקמתם יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים בהתאם לתקנים המקובלים לעיריית ירושלים ולסטנדרת הבניה שלא יפחת מסטנדרת הבניה שעל פיו ייבנה שאר הבניה.</p> <p>5. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי כאמור הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>7. מודגש בזאת כי לא יותר שינוי שימוש של השטח הציבורי כאמור ו/או הקטנה של שטחי הבניה או שטח החצר ו/או ניוד של שטחי הבניה המיועדים להקמתו.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p>
<b>ג</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. בגבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגיש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם רשות הכבאות וההצלה ועם מחלקות התברואה, נכסים והנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) הכל כמפורט בסעיף 6.3 שבהוראות תכנית מס' 143362.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום תכנון גן הילדים להקמתו עם האגף לבניני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ראה סעיף 4.1.2 ב' לעיל.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.2 ב.7 לעיל.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת האישור מהאגף לשיפור פני העיר. באחריות המגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקות העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לענין ביצוע ההעתקה, סוג העתקה, וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה יוקבעו ע"י מח' הגננות, עפ"י מפרטים גנניים ולפי קביעות אגרוניים, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p>

<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	3	4	12.48 (1)	7	45	408	1958.25	1140	0	148.6	669.65	494	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

עפ"י 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.

### 6.2 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.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויורשמו 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.
2	תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא	השלמת הקמת גן הילדים בקומת הקרקע לשביעות רצון אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.