

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0674085

בניין חדש בן 8 קומות, שועפאט, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/11/2019

לאשר את התוכנית
09/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/01/2019

להפקיד את התכנית
22/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת שועפאט, ברחוב חילת סינאד בצפון שכונת שועפט.
2. מדובר במגרש בשטח של 993, בו בניין קיים בן קומה אחת.
3. התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות והפרשת שטח לשצי"פ.
4. עפ"י התכנית המאושרת 7624 שחלה על המקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 1 מיוחד, אחוזי הבניה המותרים בחלקה לפי תכנית זו הם 75%.
5. הקרקע בבעלות פרטית ומגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בניין חדש בן 8 קומות, שועפאט, ירושלים

101-0674085 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

0.993 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת **מחוזית**
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **לי"ר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

221471 קואורדינאטה X

636301 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ח'לת סינאד 9, שועפאט, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		229-230

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 המפורט בהוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
7624	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 7624.	6719	2241	24/12/2013
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 02 18/06/2019	איהאב זין	25/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 50 15/07/2019	מחמד עמרו	15/07/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 39 13/08/2018	זיד מוסטפה	13/08/2018	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
	פרטי	דאוד עיד		ד.א	ירושלים	(1)		052-5453962		d.eid7765@aol.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דאוד עיד		ד.א	ירושלים	(1)		052-5453962		d.eid7765@aol.com

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת.וה. בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	חברת ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	פיירוטי (3)	6	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



משרד תכנון זמין
הדפסה 21



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בניין חדש בן 8 קומות, סה"כ 24 יח"ד והפרשת שטח לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח.

2. קביעת קווי בניין.

3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. קביעת הוראות לבניית בניין חדש בן 8 קומות מעל הקרקע ו 3 קומות עבור מחסנים וחניה מתחת לקרקע.

5. קביעת הוראות פיתוח לשטח ציבורי פתוח.

6. קביעת תנאים בגין הריסות בתחום התכנית.

7. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל 24 יח"ד.

8. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.

9. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	993.13	100
סה"כ	993.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	793.19	79.87
שטח ציבורי פתוח	199.93	20.13
סה"כ	993.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות חניה ומחסנים. 2. גובה גדרות הפונות לשטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים. 3. קו הבניין העילי לא יקטן מ-4 מטר. 4. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מטרים. 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. 5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לענין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2- כל מקומות החניה יהיו בקומות החניה התת-קרקעיות.
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה, בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בטבלת זכויות הבנייה שבסעיף 5 הינו מחייב, תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה זה, כל סטייה מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת

4.1	מגורים ד'
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות העל קרקעיות המפורטות בטבלת זכויות הבנייה שבסעיף 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה 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 התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>2. יש לתאם עם אגף תושייה את מספר מקומות החנייה, פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.</p> <p>3. תיאום מיקום וגודל מתקן האשפה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>5. תיאום 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.</p> <p>6. על הבקשה להיתר לכלול את תכנון הדרך הסמוכה למגרש ואת מפלס חיבור הדרך לרמפת החניה.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>גמישות להיתר יותר שינוי במפלס קומת הקרקע בתיאום עם אגף תושי"ה, על מנת להתאים את מפלס הבנין למפלס הסופי של הדרך הסמוכה.</p>	<p>יא</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p>	<p>א</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	3	8	(3) 25	24	(2) 45	545	(1) 4323	2100	458	1525	793	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
240 (5)	1	מגורים	מגורים ד'

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה.
- (2) תכסית תת קרקעית 80% משטח המגרש.
- (3) מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח בינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 10 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3

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	שלבי בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	איכלוס	1. גמר פיתוח השטח הציבורי. 2. שיקום תשתיות המדרכה והכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה