

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0839175

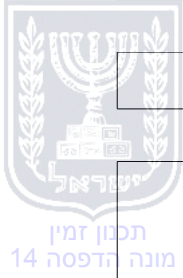
מבנה מגורים חדש בשכונת שועפט בירושליים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת שועפט בירושלים

שטח התכנית: 784 מ"ר.

התכנית המאושרת במקום היא 3456 א' הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים חדש בשכונת שועפט בירושליים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0839175	מספר התכנית	
0.784 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

221900 קואורדינאטה X

635175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב משאריף פינת רח' אלקותיר**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		משאריף	ירושלים

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק		65

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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.	החלפה	62
16/08/1999		5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3456א'	החלפה	במ/3456/א
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			שושנה קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושנה קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב בנושא גובה ומס' קומות ומנחה בנושא החניה.	10: 24 01/11/2020	שושנה קינן	27/10/2020			מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 06 01/11/2020	האני עומרי	27/10/2020		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	פארס טרווה			ירושלים	(1)		054-6281162		stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי, כתובת: הר הזיתים - רח' חאלת העין 5.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פארס טרווה			ירושלים	(1)		054-6281162		stav161@013net.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי.

(1) כתובת: הר הזיתים - רח' חאלת העין 5.

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	שושנה קינן	32213		ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinanarchitects.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585		aalwzi@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבנה מגורים חדש בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת קווי בנין מירביים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 11.
5. קביעת מספר קומות מירבי ל 6 מעל קומת חניה ומחסנים.
6. קביעת בינוי למבנה מגורים.
7. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
8. קביעת בדבר תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	784	100
סה"כ	784	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	784.51	100
סה"כ	784.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. קירות תמך סביב החלקה לא יעלו על 3 מ'. 2. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מועת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ו. כל סטייה מהוראות אילו תחשב בסטייה ניכרת. 3. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% על קרקעי ו- 80% תת קרקעי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיו ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ב. החניה תהא בתחום המגרש בלבד תת קרקעית ככל הניתן.</p>
ג	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום בין קו הבניין לגבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת. ב. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות למרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2. א סעיף קטן 2. 4. גובה הבינוי יהיה לפי המסומן בנספח הבינוי. סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי למתן היתר איכלוס יהיה נטיעת העצים הבוגרים בפועל.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), 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. ג. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : איכות הסביבה, אגף תושיה-מח' דרכים, שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, רשות העתיקות ומידע תכנוני. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מח' שפע בעירית ירושלים. ד. תנאי להיתר בניה יהא תאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בשטח הפונה לחזית ראשית של המגרש, עם אגף שפ"ע גננות. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה ע"פ תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. ז. תנאי להיתר בניה מכח התכנית יהיה הכרעה במחלוקת הקניינית שבין הצדדים בהליך המישפטי.</p>
ט	<p>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 קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>ניהול מי נגר יוותרו 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. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים), בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי														
		שרות	שרות		עיקרי													
(2)	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 22.2	14	11	45	250	550	132	1279	784	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	1	מגורים ג'	מגורים ג'
100			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף 1	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14