

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0764365

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, גלעין הכפר, שועפט



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/05/2020

להפקיד את התכנית
03/03/2021

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

א. רקע תכנוני לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת שועפט, חלק מחלקה 2 בגוש 30557 לא רישומה ולא מוסדרת. עפ"י תכנית א3456 תשריט גלעין הכפר מיועד שטח התכנית לאזור מוגרים מיוחד.

ב. תאור התכנית המוגשת

התכנית מציעה הקמת בניין למגורים בן 4 קומות סך הכל 6 יח"ד. אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הם 160%.

ג. אין בנייה קיימת בתחום התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| בניין מגורים חדש בן 4 קומות, גלעין הכפר, שועפט | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0764365 | מספר התכנית | |
| 0.353 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מתאר מקומית | 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

221640 קואורדינאטה X

635712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גלעין הכפר, שועפט 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------------------|---------|
| | | אלמות'ינא בן חארת'א | ירושלים |

שועפט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30557 | לא מוסדר | חלק | | 2 |

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/08/1999 | 5172 | 4795 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3456 א. | החלפה | במ/3456 א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 25/05/2000 | 3594 | 4884 | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות. | כפיפות | תמא/15 |
| 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 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62. | החלפה | 62 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מוהנד עומר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מוהנד עומר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין גובה בנייה מירבי | 15: 16 13/09/2020 | מוהנד עומר | 13/09/2020 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 10: 44 04/08/2020 | מוהנד עומר | 04/08/2020 | 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 | ג'האד סלימאן | | | ירושלים | אל גדוד (1) | 11 | | | gehad.salman@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | מוהנד עומר | 106439 | פרטי | טייבה | טייבה | 24 | 02-6286130 | | Mohand.omar@gmail.com |
| | מודד | חליל משהדאווי | 1196 | | דבירה | (1) | | 04-6702353 | 04-6702353 | ashrafa33@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | מוחמד עמרו | 2939877 | | ירושלים | (2) | | 02-6275463 | 02-6275463 | haitham@yarden-eng.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 למגורים בן 4 קומות בגלעין הכפר, שועפט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד בגלעין הכפר למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת שטחי בנייה המירביים בתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.4 הגדלת מספר יח"ד המירבי.
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות וגובה הבניה המירבי.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 תחתית/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

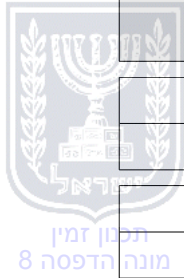
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------------|-----|--------|
| מגורים מיוחד בגלעיו הכפר | 353 | 100 |
| סה"כ | 353 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 352.82 | 100 |
| סה"כ | 352.82 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות עיצוב אדריכלי |
| א | <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית נסורה ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה גדרות סביב החלקה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לעיריית ירושלים.</p> <p>3. תותר בעיצוב החזיתות פרשנות מודרנית לחומרי בניה ופרטי בניה מסורתיים תוך דגש על מצוינות בתכנון אדריכלי, ובהתאם לפרשנות המוצעת בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>4. יש לשמור על עיצוב פתחים בפרופרציה אנכית כפי שמוצע בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>5. מעקה הגג יהיה בבניה קשיחה או בחומרים קלים שאינם שקופים, כך שיתאים לרוח המבנה המוצע, לסביבתו המסורתית אך גם יוכל להסתיר את דודי השמש.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> |
| ד | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 סלולוריים), 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>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות</p> |



| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-----|
| <p>שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא פתרון אדריכלי למסתורים לדודי שמש על הגג שיעשו באופן המשתלב עם המבנה.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה בניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (ג)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> | ה |



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 | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | | | |
|------------------|-------------|--------------------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----|-----|-----------|
| | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | עיקרי | שרות | גודל מגרש כללי | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | (3) 12.6 | 17 | 6 | (2) 45 | (1) 235 | 829 | 264 | 106 | 459 | 353 | מגורים ג' |



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

| מגורים ג' | יעוד | קו בנין (מטר) | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|------|------------------|-----------------------------------|
| | | קדמי | 60 |
| | | 3 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160% ובנוסף יותרו מרפסות כמפורט בטבלה 5.

(2) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר מכוונות ויציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--------------------------|---|
| 6.1 | 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 |
| 6.2 | 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. |
| 6.3 | ניהול מי נגר | ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). |
| 6.4 | פסולת בניין | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| 6.5 | חלוקה ו/ או רישום | א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועברת התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. |

7. ביצוע התכנית

| | | |
|-------------------------|-----------------|---|
| 7.1 שלבי ביצוע | | |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | היתר בניה | הבניה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | טופס איכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע. |
| 7.2 מימוש התכנית | | |

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.