

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0777789

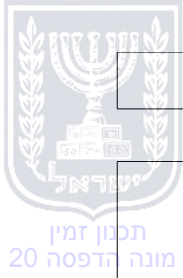
הקמת בניין חדש על כביש רמאללה שכ' שועפט - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת שועפט בתחום התכנית המאושרת במ/3456 א צפון ירושלים על שטח בסה"כ 759מ"ר, המייעדת את החלקה לאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת. בתחום התכנית קיים מבנה המיועד להריסה.

מצב מוצע בתכנית :

- 1.הקמת בניין חדש בן 10קומות בכל חתך (מתוכם שתי קומות ראשונות למסחר ושאר הקומות למגורים) מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות.
- 2.התכנית מציעה שטחי ציבור למשרדים ללא קבלת קהל..
- 3.הריסת הבניין הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש על כביש רמאללה שכ' שועפט- ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0777789

1.2 שטח התכנית 0.759 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221775 קואורדינאטה X

635820 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה, שכ' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך רמאללה		

שכונה שועפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק	74	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 8593.	החלפה	8593
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/3456/א.	החלפה	במ/3456/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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 25 16/12/2020	אילן אפרת	12/01/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 26 16/12/2020	מואייד קואסמי	16/12/2020	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	עומר אבו ח'דיר			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-5652842		adeebnasere ddin@hotmail. ail.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	אילן אפרת	8176	נביל	ירושלים	ירושלים	1	02-6735343		moayad.kawa smi@gmail.c om
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	moayad.kawa smi@gmail.c om
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים הנדסה ומדידה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 דרך רמאללה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בדבר שימוש לצרכי ציבור, מגורים ומסחר..
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד המירבי.
6. הגדלת מספר קומות ל- 10 קומות מעל הקרקע.
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, ופקיעת תוקף.
10. קביעת הוראות הפקעה
11. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה מתחנת דלק.
12. קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצרכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	102
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	740	97.50
דרך מאושרת	19	2.50
סה"כ	759	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.68	2.46
דרך מוצעת	67.76	8.93
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	672.57	88.61
סה"כ	759.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, ומסחר, שימוש ציבורי משרדים ללא קבלת קהל.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</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. תותר המרת 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.</p> <p>3. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מסי מקומות חניה, על פי תקן התקף לאיזור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון מול כתנית אב ותחבורה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>א. השטחים המסומים בצבע כתום בנספח הבינוי בקומה א' במפלס (+4.25=805.55) יותר שימוש למשרדים ללא קבלת קהל.</p> <p>ב. היקף השטח הבינוי לא יקטן מ- 150 מ"ר שטח מירבי.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי ציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. פתרון חניה לשטח הציבורי יתואם לעת היתר בניה בתאום אגף תושי"ה.</p> <p>ד. על שטח זה יחול סעיף הפקעה.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>חניה</p> <p>ה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. בעת היתר הבניה ייתכן ותכנון החניה והגישה אליה ככל שיהיו שונים ביחס למוצע בנספח הבינוי.</p>	ה
<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות כמצויין בהוראה התכנית בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי 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>ג. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.2.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ו. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר רק"ל יועד לשימוש מסחר/תעסוקה הינו מחייב.</p> <p>ז. השימוש הציבורים בתחום התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ו
<p>עתיקות</p> <p>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.</p>	ז
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	ח
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ט
4.2 דרך מאושרת	
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית</p>	א
4.3 דרך מוצעת	
<p>שימושים</p>	4.3.1

דרך מוצעת	4.3
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	א



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	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					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	4	10 (4)	37.6 (3)	22.36	27 (2)	743	4997 (1)	1541	324	3132	672	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)						312	2102	1541	40	521	672	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
										150		12	138	672	1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	(6) 270
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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:

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות..
- (2) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה, ו 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות עד 80 מ"ר..
- (3) מעל גובה זה תותר מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..
- (4) 10 קומות בכל חתך..
- (5) לפי המסומן בתשריט..
- (6) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים..

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	ייתרו 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).
6.2	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
6.3	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
6.4	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.
6.5	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה	72 מטר, לאחר הקלת מרחק של 10%, לצרכי ציבור למעט שימושים ללא קהל ובהתאם להוראות תמא 18/4 התכנית כפופה להוראות סעיף 15.1 בתמ"א 18/4 בדבר שמירת מרחקים מיעודי קרקע רגישים, וכי המרחק עבור מגורים ומבני"צ לא יפחת מהקבוע בסעיף, כאמור לעיל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. אישור תכנית פיתוח של שטח ציבורי מבונה בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבנייה תבוצע באנף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1. גמר בינוי השטח הציבורי ברמת מעטפת. 2. תנאי לטופס אכלוס לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

1- תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. 2- במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר

טרם אישורה של תכנית זו.

3- יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה, עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20