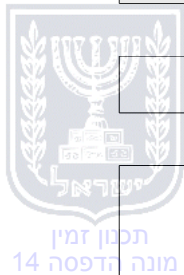


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0700245

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד ברחוב אבן רושד בשכונת שועפאט



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 :

27/12/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית :

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש ממוקם בשכונת שועפאט.
2. בחלק המערבי מהמגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד ובחלק המזרחי הקטן מוגדר כ שטח נוף פתוח לפי תכנית 3456 א' החלה על המקום.
3. אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 3456 א' הינם 50% בלבד משטח המגרש נטו, גובה בניה עד 2 קומות ומס' יח"ד

התכנית מציעה :

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' (הגדלת זכויות הבניה , מס' קומות ו מס' יח"ד)
2. מוצע בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 10 יח"ד.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



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

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד ברחוב אבן רושד בשכונת שועפאט

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0700245 מספר התכנית

0.620 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

ל"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

קואורדינאטה X 222575

קואורדינאטה Y 635350

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבן רושד, שכונת שועפאט, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30552	לא מוסדר	חלק		59

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 14



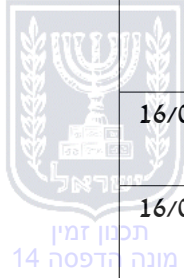
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 3456/ א ממשיכות לחול.	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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בנין, גובה מבנה.	16: 00 02/05/2021	מועתאז לאפי	10/03/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 53 13/03/2021	מוראד מחיסן	10/03/2021	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	נאסר סלאח			ירושלים	א זהרה (1)				os-eci- eng@hotmail. il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אל זהרה, 04 ירושלים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	מועתאז לאפי	11541219	מועלם להנדסה ואדריכלות	ירושלים	(1)	2			mo3lem.lhan dasa@gmail. com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)	24	02-5321440		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב אל-זהרא' 02 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב מנויר חסן 24, ירושלים.

## 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 בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג.
2. קביעת קווי בנין חדשים.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי.
4. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית
5. קביעת הוראות בינוי ל מבנה מגורים בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים לשם יצירת 10 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

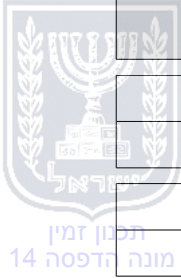
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	619.83	100
סה"כ	619.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	619.83	100
סה"כ	619.83	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר הקמת בנין למגורים בן 5 קומות בתא שטח 1.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסי' 5.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ה. סטיה מהוראות לעיל תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתכנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p> <p>ב. 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), תשס"ב 2002.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מותרת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p>

4.1	מגורים ב'
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגנות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b>                      תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע, תושי"ה ונגישות.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, ובמידה ויידרש חדר שנאים בתכנית, הוא יהיה טמון וקבור בקרקע בהתאם למדיניות מהנדס העיר.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. ומתקני מחזור.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של הרעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים המוצעים מהכביש הסמוך וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</li> <li>9. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושי"ה.</li> <li>10. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב הקיימים, יאפשר נגישות מרבית ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מ'. לעת היתר בנייה.</li> <li>11. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</li> <li>12. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לשביל כביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר בניה.</li> <li>13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיא אישור תצ"ר.</li> </ol>



4.1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה 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					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3	3	3	3	2	5	(3) 15	10	(2) 45	(1) 320	1982	866	141	975	620	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	1	100 (4)

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) אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 180% משטח המגרש.
- (2) התכסית תת-קרקעית הינה עד 80% משטח המגרש בכל קומה..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 17.50 מר..
- (4) 10 מר לכל יח"ד ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התופת שלשיית לחוק.                  ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם שולמה היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם קרקעין,                  או שעת עבודת תשלום בהאתם הוראות החוק.</p>	
6.2	עתיקות
<p>השטח המסומן (בתשריט) או שפרטיו מפורטים להלן (27055/0 "ירושלים, שעפט) מזרח("י"י"פ : 4952 עמ" 1280 מיום : 16/01/2001 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.                  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.                  3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.                  4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר רעילי וחילום תת הקרקע בתחומי המגרש.                  השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	
6.4	גמישות להיתר
<p>ובמידה ולעת מתן היתר בניה יידרשו מקומות חניה נוספים יותר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת מקומות חניה תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בקפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תתר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.