

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0773804

שני בניני מגורים חדשים, שועפאט ירושלים

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 :

13/12/2020

להפקיד את התכנית

21/11/2021

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

התכנית חלה על חלק מחלקה 4 מגוש 30550 שועפאט, ירושלים
החלקה קיימת בתחום תכנית במ/ 3456 א' אזור מגורים 5 מיוחד.
לא קיים בינוי בחלקה
התכנית מציעה:

הקמת 2 בניני מגורים חדשים, כל בניין הוא בן 8 קומות מעל חניה ומחסנים תת קרקעי.
שינוי יעודי הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
הגדלת אחוזי בניה עד 320% בשטח המגרש.
הפרשת 30% משטח המגרש לצורכי ציבור עבור שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שני בניני מגורים חדשים, שועפאט ירושלים
	מספר התכנית	101-0773804
1.2 שטח התכנית		1.943 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

222530 קואורדינאטה X

635750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דאר אסלאם, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דאר א סלם		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30550	לא מוסדר	חלק		4

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	08: 19 09/11/2021	בשיר טויל	25/10/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 08 24/07/2021	בשיר טויל	24/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		08: 22 09/11/2021	רמדאן דבש	25/10/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	חו"ד אקוסטית	09: 52 19/10/2021	מישיל קבייב	17/04/2021	9		מנחה	חוות דעת סביבתית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	גמאל מחמוד שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-5866475	02-5866475	mousa67@g mail.com
	פרטי	ח'אלד עלי שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט (2)		02-5866475	02-5866475	mousa67@g mail.com
	פרטי	מוסא עלי שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט		02-5866475	02-5866475	mousa67@g mail.com
	פרטי	מחמוד עלי שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט (3)		02-5866475	02-5866475	mousa67@g mail.com
	פרטי	סאלח עלי שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט		02-5866475	02-5866475	mousa67@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בה..
 (2) הערה: דרכון אמריקאי 043227191.
 (3) הערה: דרכון אמריקאי 159892496.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל		משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
	הנדסאי	נאדר משני	27561	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
יועץ תנועה	יועץ	רמדאן דבש	111164	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	ramdan_dabash@yahoo.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567605	musa3@bezeqint.net
יועץ קאוסטי	יועץ	מישיל קבייב			ירושלים	ירושלים		052-7406691		mechil1971@mail.ru



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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**

שינוי יעוד למגורים ושצ"פ והקמת שני בניינים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מירבבים.
5. קביעת מס' הקומות מירביים.
6. קביעת מס' יח"ד המירבי.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	200

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,943	100
סה"כ	1,943	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,359.86	69.98
שטח ציבורי פתוח	583.25	30.02
סה"כ	1,943.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
ב	הוראות בינוי
	א. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות בכל חתך מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. ג. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. ד. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' תבנה נסיגה של 1.5 מ' במקום בו עלה גובה קיר התמך על המגבלה של 3 מ'.
ג	חניה
	- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - חניה תהיה תת קרקעית.
ד	חלוקה ו/ או רישום
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.



4.1	מגורים ד'
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"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), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 מחיבות וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>- קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>- קו בניין תחתית הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה בהתאם לתוכניות שיאושרו כאמור, לפחות בקטע שמול חזית התכנית.</p>
יא	<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. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה לתכנית מכביש קיים סטטוטורי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת הרעש הנובע מהכביש למגורים, לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים: רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים המוצעים בתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה של הרחוב ממנו הכניסה לחניונים, לרובת מדרכות.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני עיר בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
									שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	2	8	(3)	25	34	(2) 45	530	(1) 7192	2500	640	3712	1360	2-1	1	מגורים	ד' מגורים



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"ר מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)				
340		2-1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 340 מ"ר מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית 80%.
- (3) - עבור בניין 2 25.80 מ'. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג ומעקה תקני. - עבור בניין 1 28.80 מ'. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 25% 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).

6.4

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס איכלוס	- פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר . - ביצוע בפועל של הכביש האמור, הכל בהתאם ובכפוף לתיאום אל מול יאגף תושי"ה. - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	מתן היתר בניה	אישור תכנית עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.