

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

14/08/2022

תכנית מס' 101-0969006

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית בשכ' שעפאט - ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת על מגרש מסי (25) ע"פי תכנית איחוד וחלוקה 7613 בשכונת שעפאט - ירושלים.
התכנית המאושרת החלה במקום היא תכנית 7613 הקובעת יעוד אזור מגורים 2.
המגרש ריק מבינוי.
התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית לשם יצירת 10 יחיד.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת בניין חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית בשכ' שעפאט - ירושלים

מספר התכנית 101-0969006

1.2 שטח התכנית 0.648 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 ל"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
	קואורדינאטה X	221800
	קואורדינאטה Y	635475
1.5.2 תיאור מקום	שעפאט 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	ביר אל סביל		
שכונה	שעפאט		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30557	לא מוסדר	חלק		82, 900

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7613	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



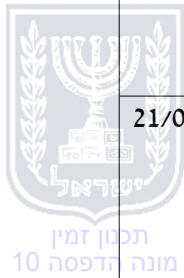
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/07/2017		8114	7557	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7613, מלבד הוראות האיחוד והחלוקה.	החלפה	7613



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 לגבי גובה ומס' קומות.	21: 31 06/03/2022	בשיר טויל	06/03/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 35 24/01/2022	רמדאן דבש	28/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	00: 55 10/04/2021	האני עומרי	08/04/2021	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
מגיש	פרטי	אחמד גאבר (1)			ירושלים					mohamed_ mustafa1@ hotmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שעפאט.

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	בשיר טויל		משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531		nader_mashn i@yahoo.co m
יועץ תנועה	יועץ	רמדאן דבש	111164		ירושלים	(1)		02-5409531		nader_mashn i@yahoo.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	נאדר משני	27561	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	(2)		02-5409531		nader_mashni@yahoo.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס מדידות	ירושלים	מרגי אל מהור (3)		02-6276585		aalawzi@yahoo.co

(1) כתובת : שועפאט.

(2) כתובת : שעפאט - ירושלים.

(3) כתובת : שעפאט ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בן 6 קומות עם חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יח"ד מירביים.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בתחום התכנית.
7. קביעת מס' קומות ל-6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	25	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	25
קו בנין תחתי	מגורים ג'	25

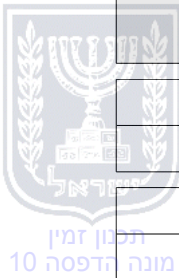
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	644	100
סה"כ	644	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	643.63	100
סה"כ	643.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע. תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>2. תותר הקמת בניין בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>4. תותר תוספת מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה 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 הרחוב של מרפסת תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת-קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, ושינוי בקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון מונה הדפסה 10 תכנון זמין</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מבנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, והגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וגדוגמה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, 3- תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p>
ט	<p>מסחר חזית מסחרית: א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980. ג. המסחר יהיה בגובה מפלס הרחוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
											שרות						עיקרי
(3) 100	(2)	(2)	(2)			(1) 22.92	10		2063	998	172	893	644	1	25	מגורים ג'	מגורים ג'
	(2)	(2)	(2)						92		12	80	644	1	25	מסחר	מגורים ג'
	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 22.92	10	45	2155	998	184	973	644	1	25	<סך הכל>	מגורים ג'

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) יותר גג רעפים כמתואר בנספח הבינוי. גובה רצפת המדלפות יהיה 22.92 מעל מפלס ה 0.00 גובה רום סופי יהיה 25.02..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 10 מ"ר לכל דירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה 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.

6.2 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 15% 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.