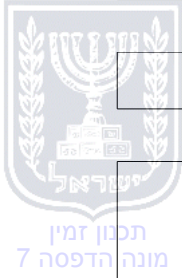


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1032770

**הקמת שני בנייני מגורים עם חזית מסחרית בשכ' שעפאט - 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 :  
30/10/2022

לאשר את התוכנית  
13/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

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

13/03/2022

להפקיד את התכנית

09/08/2022

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

התכנית נמצאת ברחוב כרם אנג'אץ בשכ' שועפט, ירושלים  
התכנית החלה במקום הינה 7613 ביעוד קרקע אזור מגורים 2  
המגרש הינו ריק מבינוי

מוצע

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2, למגורים ג'

הגדלת אחוזי בניה

הקמת 2 בניינים למגורים עם חזית מסחרית מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית  
- ירושלים

מספר התכנית  
101-1032770

1.2 שטח התכנית  
0.896 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

221735 קואורדינאטה X

635500 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' כרם אנג'אץ בשכ' שעפאט**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	כרם אנג'אץ		

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		63-64, 83, 96, 901

**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	א4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
24/01/2022		3004	10152	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0762708. הוראות תכנית 101-0762708 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0762708
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 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, למעט איחוד וחלוקה.	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 מירביים	19: 36 24/05/2022	בשיר טויל	26/04/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		00: 23 22/03/2022	רמדאן דבש	21/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	20: 26 29/06/2022	בנאן גריב מוסא	28/06/2022	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			02-5409531		archi.compass@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זיקת קניינים לקרקע, 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_mashni@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)				musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ	רמדאן דבש	111164		ירושלים	(2)		02-5409531		nader_mashni@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	נאדר משני	27561	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	(3)		02-5409531		nader_mashni@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינא - ירושלים.

(2) כתובת: שועפאט.

(3) כתובת: שעפאט - ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 שני בנייני מגורים עם חזית מסחרית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג.

2. קביעת קווי בניין חדשים.

3. קביעת שטחי הבניה המירביים.

4. קביעת מס' הקומות המירביים.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים חדשים בהתאם לנספח בינוי.

9. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים במגרש.

10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

11. קביעת מס' יח"ד המירביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

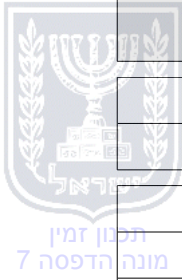
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	2, 1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	895	100
סה"כ	895	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	895.76	100
סה"כ	895.76	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע. תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%. 2. תותר הקמת שני בניינים בני 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית. 3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. 4. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.
ב	חניה
	1. תותר חניה תת-קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 3. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.
ג	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 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.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	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.

4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה מודגשת בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעל הזכות בחלקה.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p> <p>ב. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	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 מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 20.7	6	45	325	1548	770	140	(1) 638	475	1	מגורים ומסחר	ג'	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6	(4) 20.7	8	45	288	1212	380	126	706	421	2	מגורים	ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ומסחר	1	60
מגורים ג'	מגורים	2	80

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) מתוכם 60 מ"ר עבור מסחר..
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 20.70 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 798.60 . מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה רצפת הגג יהיה 20.70 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 798.60 . מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייותרו 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).

### 6.2 תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, מחלקת איכות סביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תא שטח יבוצע בהינף אחד בפני עצמו.	לא תותר בניה בשלבים.
2	איכלוס הבניין	נטיעת 3 עצים בוגרים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.