

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0952028

הקמת בניין מגורים חדש 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 :

27/02/2022

להפקיד את התכנית

13/02/2023

תאריך 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

מקום התכנית: שועפאט

שטח התכנית: כ-1133

התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח, הקמת מבנה בן 8 קומות לשם יצירת 16 יח"ד.

מוגדר כאזור מגורים 1 מיוחד על פי תכנית במ/3456. נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת. בשטח קיים בנין בן 2 קומות ומיועד להריסה בתכנית זו. אין תביעות משפטיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין מגורים חדש שועפאט ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0952028
1.2	שטח התכנית	1.133 דונם
1.4	סיווג 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

222284 קואורדינאטה X

635170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך ענתות 5, שכונת שועפט

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 ענתות	5	

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	לא מוסדר	חלק	56	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
16/08/1999		5172	4795	תכנית זו מחליפה את תכנית 3456א בתחומה	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			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעיניין קומות וגובה.	11: 57 02/02/2023	שמואל דוידסון	02/02/2023		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 57 02/02/2023	נביהא ג'ראיסי	02/02/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 30 16/11/2022	שמואל דוידסון	23/02/2021		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	גסאן מרקה (1)			ירושלים	דרך שועפאט		050-5399073		marka1966@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תוכנית בלבד. אין באישור התוכנית בכד להצביע על זכויות קניינית בקרקע..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	נביהא ג'ראיסי	116405		נצרת	נצרת (1)	107	04-6980998		nr.roadseng@gmail.com
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	מוראד מוחסין	1310		ירושלים	גבעת התחמושת		052-2457448		morad1976@gmail.com
שימור	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב-יפו	שפע טל	12	052-4232123	03-5243697	lior@uparchitects.design

(1) כתובת: נצרת-ת.ד. 107 מיקוד 1610002.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מגורים בן 8 קומות ופיתוח שצ'פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה בן 8 קומות מעל חנייה תת קרקעית.
3. קביעת שטחי בניה מרביים
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת מספר יח"ד מרבי.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
9. קביעת הוראות בגין הפקעה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
שטח ציבורי פתוח	301	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	501	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים להעתקה
301	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
501	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
501	דרך מאושרת	מבנה להריסה
1	מגורים ג'	מבנה להריסה
301	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,031	91
דרך מאושרת	102	9
סה"כ	1,133	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.35	9.04
מגורים ג'	823.85	72.74
שטח ציבורי פתוח	206.35	18.22
סה"כ	1,132.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה.</p> <p>3. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. פתרון החניה יהיה תת קרקעי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מביצוע עבודות הבניה במגרש נושא תכנית זו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר 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>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. שלביות ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 (להל"ן: 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה. ה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתאום מחלקת שפ"ע.</p>
י	<p>עתיקות 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>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. יובטח כי העץ לא ינוק.</p> <p>ו. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינות ואזורים למתקני משחק</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי להגשת הבקשה להיתר אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ע"י אגף שפ"ע.</p>
א	
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</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	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3	8	(3) 27.2	19	16	(2) 45	(1) 490	4033	1975	336	1722	823	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
		צידי	קדמי		
160		(4)		1	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות מקורות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 250%..
- (2) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
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.

6.2 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	תעודת גמר	1. סיום פיתוח השצ"פ בפועל, בהתאם להנחיית אגף שפ"ע. 2. נטיעת עצים בוגרים.
3	תנאי למתן היתר בניה למגורים	אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בהתאם להנחיית אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

