

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1048800

התחדשות עירונית - בית וגן - שחראי 20,22

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 :

26/03/2024

לאשר את התוכנית

08/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/11/2022

להפקיד את התכנית

10/01/2024

י"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 ברחוב שחראי 20-22, בשכונת בית וגן וכוללת שני בניינים שנבנו בשנות ה-80 ומיועדים להריסה, סה"כ 14 דירות קיימות.

התכנית מציעה התחדשות עירונית והקמת מבנה מגורים טורי בגובה של עד 11 קומות, הכולל 53 יחידות דיור וגן ילדים בקומת הקרקע. כן מוצעת הרחבת דרך ברחוב שחראי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שחראי 20,22 - התחדשות עירונית - בית וגן	

מספר התכנית 101-1048800

שטח התכנית	1.2
1.570 דונם	

סוג התכנית	1.4
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

קואורדינאטה X 217780

קואורדינאטה Y 630650

1.5.2 תיאור מקום

שחראי 20,22 בית וגן ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שחראי	22	
ירושלים	שחראי	20	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	238-239	

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

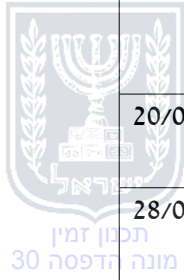
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042 בתחומה.	2566	2192		20/09/1979
1042 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042 / א בתחומה.	3166	1518		28/02/1985
2252 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2252 / א בתחומה.	2502	674		04/01/1979



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	28/12/2023	בועז ביטמן	12: 13 28/12/2023	נספח בינוי - מחייב לעניין מס' ק' מעל כניסה קובעת ומיקום הפרשה מבונה לשימושי גן ילדים, למעט הגמישות המותרת מכוח תכנית זו.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	04/12/2023	עומר גבר	12: 42 25/12/2023	נספח תנועה - מחייב לעניין תקן החניה המופיע בטבלת מאזן חנייה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	17/02/2022	אדיר אלווס	11: 16 10/08/2023	סקר עצים על גבי מדידה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		11	17/02/2022	אדיר אלווס	11: 14 10/08/2023	סקר עצים	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		54	28/12/2023	גיל יזרעאלי	12: 38 28/12/2023	תקן 21	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/10/2021	יורם אלישיב	10: 54 16/08/2023	מצב מאושר	לא

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	בנימין מזרחי		אפסילון שחראי בע"מ	ירושלים	הלוי שלמה (מומו)	5	02-6482326	02-6799822	office@epsilon-ltd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין מזרחי		אפסילון שחראי בע"מ	ירושלים	הלוי שלמה (מומו)	5	02-6482326	02-6799822	office@epsilon-ltd.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס	000	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי	חגור	חגור (1)			03-9032190	aadiroffice@gmail.com
מודד	יועץ	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ	עומר גבר	113094	ג'בר עומר תכנון יעוץ ובקרה הנדסית	אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331		jaberomar.english@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	טל שחר	נחל שורק	83	08-9411002		gill@izraelly.com

(1) כתובת : מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

פינוי בינוי ברחוב שחראי 20-22.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים ד' ולדרך.
2. קביעת קווי הבניין המירביים.
3. קביעת הוראות לבינוי של מבנה מגורים בגובה של עד 11 קומות.
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-53.
5. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור עבור גן ילדים בקומת הקרקע.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת תנאים להליך הרישוי.
9. קביעת תנאים לתעודת גמר.
10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
11. קביעת הוראות סביבתיות.
12. קביעת שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,570	100
סה"כ	1,570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	233.82	14.55
מגורים ד'	1,373.39	85.45
סה"כ	1,607.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש חינוכי עבור גן ילדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בתחום קווי הבניין תותר בניית טורי אחד הכולל שני כניסות נפרדות מרחוב שחראי בהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי. 2. ככל ויתאפשר יותר פיצולו של הבניין לשני מבנים נפרדים בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין שני המבנים. 3. מפלסי הכניסה למגורים יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה. 4. בקומת הקרקע יותרו חצרות פרטיות ושיוכן לדירות במפלס זה. 5. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות חדרי שנאים, ימוקמו בתת הקרקע. 6. יותר פתרון אשפה על קרקעי בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי ובלבד שיתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות. 7. מרפסות א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. ד. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד. 8. שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ-6 מ"ר. מחסן ישמש גם עבור חניית אופניים.
ב	חניה 1. בתת הקרקע תתוכנן חנייה פרטית למגורים ולגן הילדים. 2. תקן חנייה יקבע בהתאם למצוין בנספח התנועה. 3. מספר מקומות האופניים יקבע לפי תקן הארצי. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית.
ג	הוראות פיתוח 1. חובת נטיעות בתא השטח למגורים בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאם לדרישת מחלקת שפ"ע.
ד	הפקעות לצרכי ציבור 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של בניין א והיקפו כ-130 מ"ר וחצר בגודל כ-175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים. 2. הכניסה לגן הילדים תופרד מהכניסה למגורים. 3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 4.6. 4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 5. לעת מתן היתר בנייה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.



4.1	מגורים ד'
ה	הריסות ופינויים 1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב יהרסו כתנאי לבניה על פי תכנית זו. 2. יותר להרוס מבנים וגדרות הקיימים בשטח גם אם אינם מסומנים להריסה.
ו	קווי בנין 1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" הוא עבור מרפסות בלבד, ויאפשר בניית מרפסות עד לקו 0. 2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע עבור הבניין עצמו ללא המרפסות. 3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחתי" יקבע עבור הקומות התת קרקעיות.



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. יתאפשר מעבר תשתיות בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	א	1349	130 (1)													
מגורים ד'	מגורים	1	א+ב	1349	4750	1600		3800	70 (2)	53	37 (3)	11 (4)	3	(5)	(5)	(5)	(5)	636

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:

- לא יותר ניוד שטחים בין : שימושים שונים, ממרפסות לשימושים אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת
- אמצעי ההגנה או ההצללה על חצרות גני הילדים לא יחשבו במניין השטחים
- תותר הוספת קומות בתת הקרקע ושטחי שירות בהתאם, לצרכי חניה ואחסנה לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור גן ילדים בקומת הקרקע.
- תותר תכסית תת קרקעית של 100%.
- מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני. יובהר כי יותר לבנות בגובה הנמוך מגובה המבנה המצוין בטבלה..
- לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג..
- כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות התכנית לעיל..

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

1. תנאי לתעודת גמר למגורים יהא מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים המבוזים ברמת מעטפת.
2. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח הדרך בתחום התכנית לרבות מפרץ העלאה והורדת הילדים בהתאם לתכנית הפיתוח הכלולה בבקשה להיתר.

6.2 סטיה ניכרת

- א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות וגובה בניין מקסימלי בכל בניין למעט הגמישות המותרות בהוראות התכנית.
- ב. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים.
- ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הקמת המרפסות בהינף אחד בכל בניין.
- ד. הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.1 ג' הינה מחייבת. שינו בשימושים ו/או בהיקף השטחים ו/או מיקומם, למעט הגמישות המותרות בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.
2. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 1 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור לעניין תכנית הבינוי של גן הילדים בקומת הקרקע.
4. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים נדרשת בתחומי התכנית ובתא השטח למגורים בהתאם להנחיות מרחביות.
5. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם פקיד היעירות לעניין העצים לכריתה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי בתכנית יוקם בהינף אחד	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30