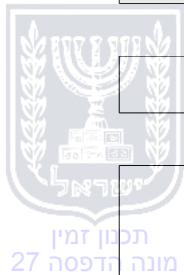


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1263177

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות בשכונת שועפאט



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 :
23/06/2024
לאשר את התוכנית
24/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/12/2023
להפקיד את התכנית
08/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005334430/310>

דברי הסבר לתכנית

א. רקע תכנוני לתוכנית :

מדובר בשטח בשכונת שועפאט רחוב אל פאראבי.

שטח התוכנית עפ"י תוכנית במ 3456 א' החלה מיועד לאיזור מגורים 1 מיוחד, איזור מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת ושביל.

לא קיימת בניה בפועל על החלקה.

מבוקש :

הגדלת אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע ל- 250% והקמת 2 בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית .

הסדרת כביש קיים.

- הפרשת שצ"פ בהיקף של 20%.

-סה"כ מבוקש 22 יח"ד.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות בשכונת שועפאט

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1263177

1.2 שטח התכנית 2.952 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

221475 קואורדינאטה X

636250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שועפאט

רחוב אל פרארבי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	אל פרארבי		

שכונה שועפאט - רחוב אל פרארבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30544	לא מוסדר	חלק		1-2, 905, 911
30555	לא מוסדר	חלק		59, 61, 72, 79, 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

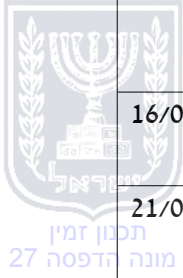
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
16/08/1999		5172	4795	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/3456 א'	החלפה	<u>במ/3456 א</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/5166</u>
16/07/1959		1586	687	תוכנית זן מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראון חיו ברסום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראון חיו ברסום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 06 20/03/2024	מוחמד עמרו	16/01/2024	1		מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח בנוי (מחייב לעניין : גובה, מס, קומות, קווי בניין)	00: 07 20/03/2024	ראון חיו ברסום	19/03/2024		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 35 13/03/2024	ראון חיו ברסום	13/03/2024		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		info@jerual em.muni.il
	פרטי	הייתם מונה			ירושלים	בן שדאד ענטרה	1	02-6275463	02-6275463	haitham@y arden- eng.com

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	ראון חיו ברסום		R.DWG	ירושלים	סנט מרקס	29	02-5852820	02-6275463	rawankhayo @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמד עיד	1640	ירושלים - שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		office@yarde n-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 2 בניינים חדשים בני 8 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרך חדשה.
2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ושביל לדרך חדשה.
3. קביעת שטחים מירביים.
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. קביעת מספר יח"ד מירבי.
6. קביעת מספר קומות מירבי.
7. קביעת תנאים בהליך רישוי.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, לשימור והעתקה.
10. קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.
11. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצורכי ציבור.
12. קביעת הוראות עבור פיתוח שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	203, 200
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	דרך מאושרת	202
להריסה	דרך מוצעת	200
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,139.44	38.60
מגורים 1 מיוחד	1,153.57	39.08
מגורים 5 מיוחד	504.69	17.10
שביל	154.06	5.22
סה"כ	2,951.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,125	38.11
דרך מוצעת	397.99	13.48
מגורים ג'	1,153.57	39.08
שביל	43.58	1.48
שטח ציבורי פתוח	231.61	7.85
סה"כ	2,951.76	100

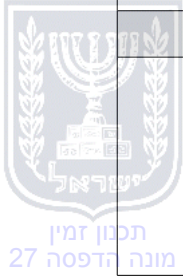
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מרפסות:</p> <p>1.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>1.2 תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד (מוצעות).</p> <p>1.3 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>1.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>3.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. תנאים למתן היתר חוות דעת הנחלקות הבאות: אגף תושי"ה - מח' הדרכים, שפ"ע גנות, תברואה, כבאות, נגישות, מח' גנות - עצים ותכנון, חב' חשמל.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח להרחבת הדרך.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ל-שצ"פ, תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מס' הקומות הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 א (3) מרפסות, תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתרנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>4. גובה הבנין הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה.</p>



מגורים ג'	4.1
5. שילביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים, שינוי השילבים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.	
קולטי שמש על הגג	ד
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
איכות הסביבה	ה
1. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. ברמפה הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכננים. 3. 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.	
חניה	ו
1. מיקום ומספר קומות החניה כמפורט בנספח בינוי מנחה בלבד, תות תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בטבלה מס' 5 לצורך עמידה בתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 3. החניה תהיה תת קרקעית.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינה ציבורית	
הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף	א
א. הוראות פיתוח: 1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם מבנה המגורים כגינה ציבורית. 2. מפלס הגינה הציבורית ייקבע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל. 3. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ב. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח	א
1. לא תסגר דרך קיימת עד לסלילת דרך חלופית בהתאם לתכנית זו.	

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה החיבור מחייב בדיקת משולשי ריאות והתייחסות למסכנות משולשי ריאות בתכנון המפורט לצומת.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	שביל להולכי רגל
4.5.2	הוראות
א	הוראות כלליות השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לשביל להולכי רגל ורכב ללא מגבלה כל שהוא.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
	קדמי	אחורי			צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
													מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
220	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	22	(1) 45	4782	1900	378	2504	1154	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:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית הבניה התת קרקעי עד 80%.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד'), זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשטח החנייה הציבורית הסמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של התוכנית זו תוכן תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יעברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
3. לא הוגשה תוכנית כאמור לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. עצי המסומנים לשימור :
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .
2. עצים המסומנים להעתקה :
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
3. עצים המסומנים לכריתה :
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם רשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין

6.6	הריסות ופינויים
	הגדרות המסומנים בתשריט / נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בנייה	הגשת תכנית לפיתוח לשצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	טופס אכלוס	1. ביצוע בפועל של השצ"פ. 2. ביצוע כל ההריסות המסומנים להריסה במסמכי התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימו התוכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27