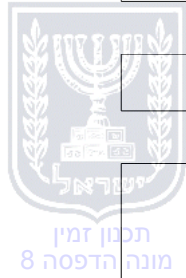


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1196955

הקמת שני בניינים חדשים וקביעת שטח לשביל בשכ' שועפאט



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/07/2024

לאשר את התוכנית

30/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

להפקיד את התכנית

09/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005290934/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מתייחסת לחלק מחלקות 12-13-15 בגוש 30558 בשכונת שועפאט.
- התכנית החלה היום בשטח הנה תכנית 7622 המיעדת את החלקה למגורים 1 מיוחד (75% זכויות בניה עיקריים בשלוש קומות מעל קומת מרתף) .
- התכנית מציעה :
- הפרשה 20% משטח התכנית לשביל.
- הגדלת אחוזי בניה ל- 250%.
- הקמת שני בניינים וקביעת מס' קומות ל-8 קומות למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת שני בניינים חדשים וקביעת שטח לשביל בשכ' שועפאט

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1196955

שטח התכנית
1.680 דונם

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 221425

קואורדינאטה Y 635350

1.5.2 תיאור מקום

רח' כרם אנג'אץ - שועפאט

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
30558	לא מוסדר	חלק		12-13, 15

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

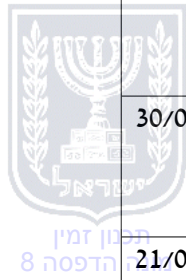
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7622	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>מק/ 5022 /א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' מק/ 5022 א.	4847	2432		30/01/2000
<u>ב /5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>7622</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 7622, למעט האיחוד וחלוקה.	6800	5474		12/05/2014



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				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	18/03/2024	בשיר טויל	19: 53 18/03/2024		לא
תנועה	רקע	1: 200	1	18/01/2024	רמדאן דבש	15: 21 02/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/03/2024	זיד מוסטפה	19: 32 16/03/2024	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
מגיש	פרטי	מוחמד איאד משהור (1)			ירושלים			02-5409531		mashHoor.32@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שועפאט.

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל		משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531		nader_mashni@yahoo.com
יועץ תנועה	יועץ	רמדאן דבש	111164		ירושלים	(1)		02-5409531		ramadan.dabah@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	המצפן מדידות וצילומי אוויר	ירושלים	(2)				compass1423@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	נאדר משני	27561		ירושלים	(1)		02-5409531		nader_mashni@yahoo.com

(1) כתובת : שועפאט.

(2) כתובת : עיסאווייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניינים חדשים וקביעת שטח לשביל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד', ושביל.
2. קביעת קווי בניין חדשים .
3. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
4. קביעת מס' הקומות מירבי.
5. קביעת מס' יח"ד מירבי.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.



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 להעתקה	מגורים ד'	1
שביל	2	בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	2
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,680	100
סה"כ	1,680	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,343.44	79.97
שביל	336.54	20.03
סה"כ	1,679.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. השטחים העיקריים למרפסות מצויינים בעמודת "מרפסות" בטבלה 5 ב. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר שטח עיקרי. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת." במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מטר במידה ונדרש חריגה מגובה זה תתוכנן נסיגה של 1.5 מ' לפחות לשם שתילת צמחייה. 3. גובה גדרות מסביב למגרש לא יעלה על 1.20 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. 4. קווי הבניין יקבע ל- 4 מ' מגבול המגרש ו 3- מ' מגבול השביל. יש לשמור על מרחק של 6 מטרים בין הבניינים. 5. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס הדרך המשיקה.
ב	חניה 1. תותר חניה תת-קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות בתיאום עם אגף תוש"ה.
ג	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. כל סטיה מההוראות לעניין שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 1.7 להלן תחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	תנאים למתן תעודת גמר - סיום ביצוע השביל בפועל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. - נטיעה של עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
ו	שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט הינם עצים לשימור ואסורה עקירתם. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

מגורים ד'	4.1
תנאים בהליך הרישוי	ז
1- אישור תכנית פיתוח לשביל ע"י אגף שפ"ע. 2- יהיה אישור תצ"ר.	
שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד, פיתוח נופי, גינון ונטיעות, מדרגות ורפמות, פינות ישיבה, גינות למתקני משחק, גינות למטרת נוי.	
הוראות	4.2.2
הוראות כלליות הוראות: 1. השטח המסומן בתשריט הינו שטח עבור שביל הליכה, למטרת נוי, שטח זה יפותח כשביל וגינה בצד המערבי ושטח ציבורי פתוח אשר יכלול פינות ישיבה, מעברים, ומתקני משחקים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט התכנית. 3. מפלסי הכניסה לשביל יהיו מתואמים עם מפלסי הכבישים הגובלים, כך שיתאפשר חיבור רציף וגישה נוחה עבור הולכי הרגל. 4. תובטח ככל הניתן הצללת השטח באמצעות עצים. 5. השביל יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.	א

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	1	1+2	1344	2670	450	240	3200	6560	488	45 (1)	32	28 (2)	8	3	(3)	(3)	(3)



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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
320	320	320	320	320	320

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) תכנית תת-קרקעית עד 80% משטח המגרש הכולל..
(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוניות וחדר יציאה לגג..
(3) כמצוין בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח הקו הכחול, 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 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 196

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	- סיום ביצוע השביל ופיתוח השטח - נטיעה של עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	תנאי להיתר	אישור תכנית פיתוח של השביל ע"י מהנדס העיר ומי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.