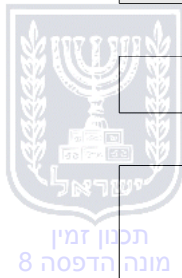


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1255843

הקמת מבנה משולב למסחר מגורים ותעסוקה על ציר הרק"ל בשכונת שועפט



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:

04/02/2024

להפקיד את התכנית

05/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005330054/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשה:

1. המגרש ממוקם בשכונת שועפט, דרך שועפט, בית מס' 61.
2. מדובר במגרש בשטח של 945 מ"ר, קיים בו בניין בן קומה אחת.

רקע תכנוני לתכנית:

החלקה צמודה לציר הרכבת הקלה, מוגדרת כיום כאזור מסחרי מיוחד לפי תכנית במ/3456 א, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 100%. לאור המיקום המיוחד של החלקה ולאור המדיניות לאורך קו הרק"ל מוגשת תוכנית זו לשם הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות.

התוכנית המוצעת:

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 8 קומות עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה מעמדם של מגישי התכנית:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה משולב למסחר מגורים ותעסוקה על ציר הרק"ל בשכונת שועפט

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1255843

מספר התכנית

0.945 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 222232

קואורדינאטה Y 635303

1.5.2 תיאור מקום

בדרך שועפאט על ציר רק"ל בדרום שכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	61	דרך שועפאט	ירושלים

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק	22	

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 8



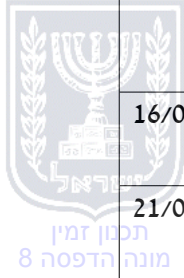
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 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>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	<u>62</u>
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>8000</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 8593	החלפה	<u>8593</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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 07 12/08/2024	איהאב זין	12/08/2024	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	09: 23 16/07/2024	מחמד חמאדה	16/07/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 34 12/08/2024	בנאן גריב מוסא	12/08/2024	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
	פרטי	מוסא אבו שחאדה (1)			ירושלים	דרך שועפאט				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שועפט.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565		aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודיטי	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים הנדסה ומיידיות	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: אל קינדי, בית חנינא, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בניין בן 8 קומות עבור שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר קומות מירבי
5. קביעת מספר יח"ד מירבי
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
8. קביעת תנאים בהליך הרישוי ותעודת גמר.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מסחר ותעסוקה	1	בלוק מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

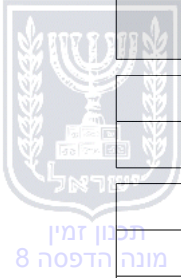
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	944.84	100
סה"כ	944.84	100

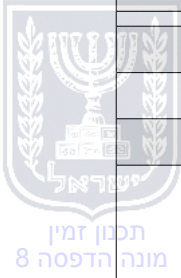
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	944.84	100
סה"כ	944.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה גדרות סביב החלקה יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות. השימוש בקומת הקרקע יהיו למסחר ותעסוקה בלבד. גובה קומת המסחר תותאם על פי הנחיות המרחביות למסחר. מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלסי הדרכים הסמוכות במזרח ומערב. לשם הבטחת נגישות מירבית למבנה ולשימושים השונים המוצעים בו. הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שאר השימושים בבניין יהיו נפרדות ועצמאיות. מרפסות: <ol style="list-style-type: none"> ותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד 12 מ"ר שטח עיקרי. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. גג המסד יהיה גג פעיל ויתמוך בשירותי קומת התעסוקה ומסחר ו/או שימושים משותפים למגורים. לא תותר הצבת מערכות טכניות על גג קומת המסד. המערכות הטכניות יוסתרו כחלק ממעטפת המבנה ותכנון הגג. החזית המסחרית לכיוון רק"ל תהיה חזית פעילה ורציפה עם המרחב הציבורי והמדרכה הסמוכה. בחזית לא יותר הצבת מתקנים טכניים או חדרי אשפה. מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> החניה תהיה תת הקרקעית במלואה בתחום שטח המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה והגדות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>





מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ד סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. החזית המסחרית והשימושים המוצעים בקומת הקרקע הינם מחייבים, שינוי שימושים המוצעים בקומת הקרקע ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מהוראות המפורטות בסעיף 7.1 בעניין שלביות תחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>ד</p>
<p>ה עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים אחרים.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.</p>	<p>ה</p>
<p>ו קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. יותר מסתור על גג הבניין לשם הסתרת מערכות טכניות, עיצוב וחומר המסתור יהיו תואמים לעיצוב הבניין, לבחינה מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. גובה מעקה הגג יהיה בהתאם למתואר בנספח הבינוי ולא יעלה על גובה גרם המדרגות. הגובה הסופי יקבע לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ו</p>
<p>ז תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה סיום ביצוע זכות מעבר להולכי רגל בהתאם לתכנית הפיתוח המתואמת עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p>	<p>ז</p>
<p>ח תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1- הגשת תכנית פיתוח לשטח זכות מעבר למעבר רגלי שבתחום התכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2- תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3- תיאום עם מחלקת השימור על תיעוד מספק של המבנה המוצע להריסה.</p>	<p>ח</p>
<p>ט זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. שימושים :</p> <p>א. נטיעת עצים, גינון.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הולכי רגל.</p> <p>ג. ספסלי גן.</p> <p>ד. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>ה. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>2. הוראות פיתוח :</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט עם זכות מעבר למעבר רגלי מיועד לאפשר מבער חופשי ללא הגבלה</p>	<p>ט</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>של הציבור בשטח זה. שטח זה יפותח באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחובות הגובלים.</p> <p>ב. פיתוח השטח יהא בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו 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.</p> <p>2. ניתן יהיה ששטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						גודל מגרש מוחלט
216	(2)	(2)	(2)	(2)	4	8	(1)	18	570.06	5386	3024	2362	944.82	1	1	>סד הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8