

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0756106

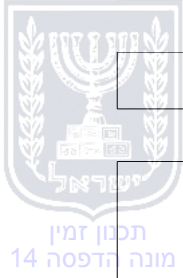
הקמת בית מגורים חדש, שרפאת ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שרפאת

שטח התכנית: 1.382 דונם.

התכנית חלה ביעוד מגורים 4, שביל ודרך בהתאם לתוכנית 4552 המאושרת.
התוכנית מציעה בניין מגורים בן 3 קומות ושינוי יעוד למגורים ב' לשביל ולשצ"פ.
בשטח קיים מבנה הבנוי ללא היתר אשר מוצעת הריסתו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בית מגורים חדש, שרפאת ירושלים

101-0756106

מספר התכנית

1.382 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

218136 קואורדינאטה X

627822 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בדריה סמטה 2

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			
ירושלים		2	

שכונה שרפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30914	לא מוסדר	חלק	1	

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 14



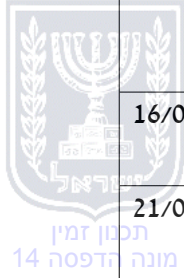
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
16/04/2001		2235	4978	תכנית זו מחליפה את תכנית 4552 בתחומה	החלפה	4552
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 הוראות תכנית 62.	החלפה	62



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 לעניין גובה ומספר קומות.	09: 55 13/01/2022	שמואל דוידסון	26/10/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 48 11/01/2022	אחמד אבו נייע	07/11/2021		1: 200	מנחה	תנועה
לא		14: 27 23/11/2021	שמואל דוידסון	27/10/2020		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			אלאתחד אלתגי'מוע אלמקדסי	ירושלים	שרפת (1)		052-3519777	052-3519777	m_mas@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הרשומים הינם בעלי עניין לצורך תכנית זו בלבד..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים הינם בעלי עניין לצורך תכנית זו בלבד.

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@netvi sion.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע			ירושלים	דרך שועפאט		054-7141264		abunieahmad @gmail.com
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בנין מגורים בן 3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב', שטח ציבורי פתוח ושביל.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים חדש בן 3 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת מספר יח"ד מרבי.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת מס' קומות מרבי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין הריסות.
8. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש המגורים בשטח השצ"פ.
10. קביעת קווי בנין חדשים.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
12. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	401
שביל	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	1,070	77.48
דרך מאושרת	121	8.76
מעבר ציבורי להולכי רגל	190	13.76
סה"כ	1,381	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,006.62	72.85
שביל	237.17	17.16
שטח ציבורי פתוח	137.92	9.98
סה"כ	1,381.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. הגדרות וקירות התמך יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ'מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>ג. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. החנייה בתחום המגרש תהיה תת קרקעית בלבד.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה בנייה 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 סעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ד. הריסת בניוי בשטחים הציבוריים כתנאי להוצאת היתר הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהוראות אלה תחשב יחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. נטיעת עצים בוגרים בפועל בהתאם לתיאום שנעשה מול אגף שפ"ע. ב. פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>
ו	<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>
ז	<p>ניהול מי נגר ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, מיקום עצים בוגרים, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתוריה כביסה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית. לרבות קווי 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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח למגורים ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל בניו בתחום השטחים הציבוריים. ו. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות: דרכים, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, נגישות, מדיניות תכנון</p>



מגורים ב'	4.1
<p>ותושי"ה. ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתאום עם אגף שפי"ע של עיריית ירושלים. ט. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1) גינות ואזורים למתקני משחק, ריהוט גינות, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2) פינות ישיבה ופנאי.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח א 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי . 2. שטח זה יפותח כשטח לרווחת הציבור עם ריהוט רחוב מתאים כגון ספסלים, עצים וכד'.</p>	
זיקת הנאה	ב
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>	
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח א 1. תוואי השביל, רוחבו והרחבתו יהיה כמצויין בתשריט.</p>	
זיקת הנאה	ב
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					עיקרי		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.2 (3)	9	45 (2)	176	1792 (1)	789	203	710	1006	1	מגורים ב'
(5)	(4)	(4)	1	3											



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר
90	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) מתוכם 90 מ"ר עבור שטח מרפסות.
- (2) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום) התצ"ר (שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.2

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 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	היתר בניה	1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ ולשביל
3	היתר איכלוס	1. ביצוע השצ"פ והשביל בתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

