

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0958686

הקמת שני בניינים חדשים בני 5 קומות ושצ"פ בשכ' שרפאת- ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת שני בניינים חדשים בני 5 קומות בשכ' שרפאת- ירושלים

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית חלה על חלק מחלקה 1 בגוש 30916 בשכונת שרפאת ירושלים, על שטח 1482 מ"ר יעוד הקרקע המאושר של החלקה הוא אזור מגורים 3 מיוחד ע"פ התכנית המאושרת 4552.

מצב מוצע :

התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדש בן 5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות סה"כ 25 יח"ד. הפרשת שטח ציבורי פתוח.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת שני בניינים חדשים בני 5 קומות ושצ"פ בשכ' שרפאת- ירושלים

מספר התכנית 101-0958686

1.2 שטח התכנית 1.482 דונם

1.4 סיווג התכנית 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

218444 קואורדינאטה X

627307 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' באב אלהוא שכי שרפאת

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			

שכונה שרפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30916	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 13



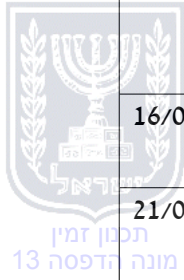
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הוראות תוכנית 4552.	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 תוכנית 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			בשיר טוויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טוויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 39 23/08/2022	מואייד קואסמי	22/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 41 28/05/2022	אנס שריף	28/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 26 06/09/2022	מואייד קואסמי	06/09/2022	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	חוסין עוד (1)			ירושלים	שרפת		02-6759786		hoseen123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טוויל	105556	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	02-5684685		moayad.kawasm@gmail.com
	מתכנן	מואייד קואסמי	31763	אסאס אדריכלים	ירושלים	דרך בית חנינא				moayad.kawasm@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים מדידה והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אנס שריף			ירושלים	אל קינדי		054-3543111		anas.engin@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 שניבניינים חדשים למגורים ופיתוח שצ"פ בשכ' שרפת-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.

2. קבעת שטחי בנייה מירביים.

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. קביעת מס' יח"ד מירביים.

5. קביעת מס' קומות מירביים.

6. קביעת הוראות בגין הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ותנאי איכלוס.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קבעת הוראות עבור פיתוח שטח ציבורי פתוח.

9. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	1,482	100
סה"כ	1,482	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,232.4	83.14
שטח ציבורי פתוח	249.84	16.86
סה"כ	1,482.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. ישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין המבנים.</p> <p>2. חל על המרפסות ההוראות הבאות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד. 4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השטח הציבורי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה לרחוב ממנו הגישה לחניון, ממצב קיים ועד כל חזית התכנית, לרבות מדרכה. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע תכנית הסדר התנועה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר הגשת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה המוטורית הסטטוטורית בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה, ולאשר תכנון המעבר הציבורי באגף שפי"ע.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה תיאום מול אגף תושי"ה נושא סלילת דרך הגישה המוטורית הסטטוטורית וגבולותו</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלו על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר החנייה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. תותר חניה משותפת ל 2 המבנים בתנאי שהחניה תהיה תת קרקעית בלבד. 3. החניה תהיה תת קרקעית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. ג. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. המרחק בין הבניינים הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. ה. סטיה מהוראת המרפסות בסעיף 4.1.2 (2) תחשב כסטיה נכרת.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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 איכלוס</p> <p>1. סיום ביצוע השטח הציבורי בפועל. 2. נטיעת עצים בוגרים בפועל.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינה ציבורית, נטיעת עצים, מתקני משחקים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח, על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן בפרק 6.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
									שרות	שרות							עיקרי	
(4)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	2	5	(3)	16.22	20	(2) 45	365	סה"כ שטחי בניה (1) 4498	2080	280	1938	1232.4	1,2	1	מגורים	ד' מגורים



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
200 (5)	(4)	1,2	1	מגורים	מגורים ד'

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) כולל 200 מ"ר שטח מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה בניין מס' 1 15 מ', גובה בניין מס' 2 16 מ', מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני.
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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

6.2

חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"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 ראשון בשטח.

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	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השטח הציבורי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי לתעודת גמר	1. סיום ביצוע תכנון השטח הציבורי בפועל. 2. נטיעת עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.