

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0382689**

**תוספת יח"ד חדשות וקומות, רח' שרעבי 20, זכרון משה, 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

התוכנית מציעה לבניין ברחוב שרעבי 18 ו-20 גוש 30068 חלקות 18 ו-19 תוספת 4 יח"ד ובית כנסת ו-2 קומות חדשות ומרתף.  
למבנה יש היתר בניה שמספרו 2005/655 מגישי התוכנית הם עמותה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד חדשות וקומות, רח' שרעבי 20, זכרון משה,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0382689 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.215 דונם

1.4 סיווג 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	220475
	קואורדינאטה Y	632900

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה זכרון משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	18-19	156

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 17



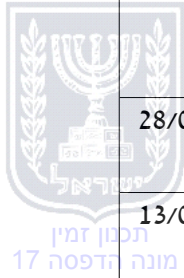
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2874	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 2874	2948	2574	28/07/1983
2874 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2874 / א	3552	1968	13/04/1988
2874 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2874 / ב	4314	3751	22/06/1995
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח הבינוי יהיה מחייב לענין חזיתות לשימור וגובה הבניה.	13/12/2017	עמוס גדרון	13/12/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13/12/2017	ראובן אלסטר	13/12/2017	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
עמותה	פרטי	עמותה אהלי ישראל	5802101 02		ירושלים	שרעבי שלום	20	00-0000000	00-0000000	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמותה אהלי ישראל			ירושלים	שרעבי שלום	20	02-6456698	02-6456698	yeretm@gmail.com
בעלים		אהרון רומפלר			ירושלים	שרעבי שלום	18	02-6456698	02-6456698	yeretm@gmail.com
בעלים		אברהם שלום שישא			ירושלים	שרעבי שלום	18	02-6456698	02-6456698	yeretm@gmail.com
בעלים		פייגל שישא			ירושלים	שרעבי שלום	18	02-6456698	02-6456698	yeretm@gmail.com

**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	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	052-2347044	02-6456698	yeretm@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תוספת יח"ד וקומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות כמפורט להלן:
  - א. הגדלת מספר יחידות דיור.
  - ב. קביעת בינוי בקומת המרתף.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת קומות וגג רעפים.
  3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
  4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
  5. קביעת השימושים בשטח למגורים ומבני דת.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
  7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
  9. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3

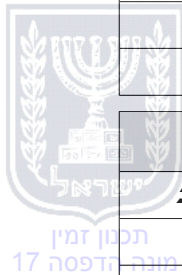
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.32	16.68	דרך מאושרת
92.68	211.31	מגורים מיוחד
<b>100</b>	<b>227.99</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.31	16.68	דרך מאושרת
92.69	211.31	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>227.99</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ובתי כנסת, לא יותר שימוש למקווה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970
<b>ב</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. - קו בנין עילי הינו עבור מרפסות מעל לזכות הדרך. 2. תותר תוספת 2 קומות כמפורט בנספח הבינוי.
<b>ג</b>	<b>גגות</b>
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
<b>ד</b>	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
<b>ה</b>	<b>שימור</b>
	א. היתר הבניה יתואם מול מחלקת השימור לעת הפקתו. ב. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
<b>ו</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>ז</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 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 לחוק התכנון (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ג. מיקום הממדויים המופיע ע"ג נספח הבינוי הינו מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת. ד. שלביות ביצוע - הנף אחד הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. הוראות שימור בסעיף 4.2.2.ה מחייבות וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מפורט מול מחלקת השימור על כל רכיבי הבינוי והנחיות השימור. ד. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר. ה. תנאי למתן היתר בניה היא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפע.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b> יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי										
(2) 3	4	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1)			19	78	106	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(4) 3	4	(4) 0	(4) 0	(2) 0	(1)	(3) 4	88	0	57.2	200.5	106	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	4	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1)		12	80	62	212.5	105	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	4	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1)	(5) 4			80	113	105	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מדלפות הגג 808.34 גובה אבסולוטי, גובה רום הגג 813.33.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 יח"ד בכל חלקה משמשות לבית כנסת.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 2 יח"ד בכל חלקה משמשות לבית כנסת..

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו כ 15- שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מסלול :  
מסלול :

מסלול : 055832025  
מסלול : 02-538117  
מסלול  
מסלול : 71  
מסלול : 11  
מסלול : 999  
מסלול : 111111

-----	חלל מוגן
-----	חלל מוגן
-----	חלל מוגן
-----	חלל מוגן

**חלל מוגן**

מסלול : 101-0382689 - 15 מתוך 15 - 10.48.09/08/2018

