

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0800227

בניין מגורים בן 5 קומות שכונת שרפאת



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:
10/05/2020

להפקיד את התכנית
15/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. רקע תכנוני לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת שרפאת, בית צפפה. התכנית התקפה הינה 4552 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 3 מיוחד (90% שטחים עיקריים).

בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בניין מגורים בן 5 קומות שכונת שרפאת

101-0800227

מספר התכנית

1.224 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

218317 קואורדינאטה X

627668 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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	שרפת		

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	2	

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 16



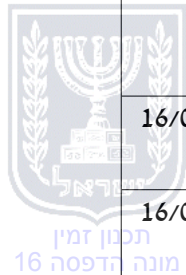
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/04/2001	2235	4978	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4552.	החלפה	4552
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 53 15/09/2020	מוהנד עומר	14/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 41 15/09/2020	אחמד עבאסי	15/09/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 13 28/10/2019	מוהנד עומר	17/10/2019	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	בלאל גרדאת			ירושלים	(1)		02-6763182		jaradat.bilal@gmail.com
	פרטי	חמזה גרדאת			ירושלים	(1)		02-6763182		hamze.jaradat@gmail.com
	פרטי	מוחמד גרדאת			ירושלים	(1)		02-6763182		mohamed.jaradat@gmail.com
	פרטי	מועמר גרדאת			ירושלים	(1)		02-6763182		moamer.jaradat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: האמאם אשפעי 97300.

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)				abunieahmad @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת שטחים מירביים .

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 18 יח"ד בתוכנית.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל קומת חניה משותפת תת קרקעית.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.2.8 קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

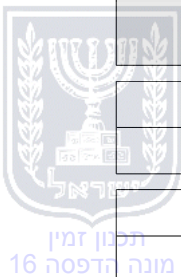
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

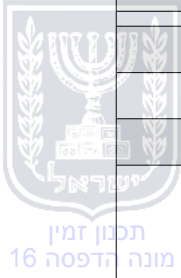
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	1,224	100
סה"כ	1,224	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,224.35	100
סה"כ	1,224.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. קירות התמך לא יעלו על 3 מטרים. 3. יותר הקמת שני מבנים במרחק שלא יפחת מ-6 מטרים או לחילופין הקמת בניין אחד במגרש. 4. מרפסות:</p> <p>4.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 4.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 4.3 לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 4.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יותר הקמת חניה משותפת למבנים בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה תת קרקעית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. 2. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. 3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 לעניין מרפסות, תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. 2. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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>



מגורים ג'	4.1
<p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר חוות דעת המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תוש"ה- מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, חב' חשמל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>	ו
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. חלק בלתי נפרד מהוצאת היתר בניה יהיה שילוב העקירת העצים בתחום שטח התכנית.</p> <p>4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	ז



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % 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	15.6 (4)	18	45 (3)	264 (2)	3231 (1)	848	324	1879	1224	1	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	1	5											



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מגורים ג'	יעוד	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
1			180



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 180 מ"ר מרפסות מקורות.
- (2) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180% מעבר לכך יותרו מרפסות כמפורט בטבלה 5.
- (3) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) מעל מפלס זה תותר יציאה לגג ומעקה תקנית.
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

ניהול מי נגר

יוותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהניף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס אכלוס	נטיעות 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בפועל בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.