

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום : 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

07/03/2021

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/08/2021

תכנית מס' 101-0897066

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים - שרפאת

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 לתוכנית .  
מדובר בשטח בשכונת שרפאת בית צפפה.

שטח התוכנית מיועד עפ"י התוכנית 4552 המאושרת החלה על המקום לאיזור מגורים 3 מיוחד בשטח התוכנית קיים בנין מאושר בן 3 קומות עפ"י היתר בנייה 2014/472 הכולל 6 יח"ד.

ב. מבוקש תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים שה"כ 5 קומות, 9 יח"ד.



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	תוספת שתי קומות מעל בנין קיים - שרפאת
	מספר התכנית	101-0897066
1.2 שטח התכנית		0.472 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	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

218325 קואורדינאטה X

627650 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שרפאת בית צפפה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

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

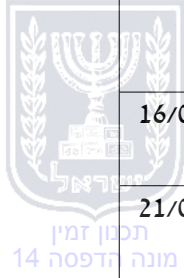
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4552	החלפה	4552
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראון חיו ברסום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראון חיו ברסום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות	19: 37 12/07/2021	ראון חיו ברסום	01/06/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	20: 12 02/06/2021	ראון חיו ברסום	01/05/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	עלי עליאן			ירושלים	בית צפפה (1)	1			alli12345@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהו בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: .alli12345@gmail.com

**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	ראון חיו ברסום	8100980	R.DWG	ירושלים	סנט מרקס		02-5852820		rawankhayo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול ירובסקי	760	שאול ירובסקי מהנדס ומודד מוסמך	ירושלים	תלפיות מזרח		02-6763103		

## 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

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג.

קביעת שטחי בניה מירביים.

קביעת קווי בנין חדשים .

קביעת מספר יח"ד מירביים.

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

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



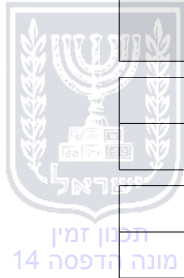
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	472.36	100
סה"כ	472.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	472.36	100
סה"כ	472.36	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>3.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>3.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד (מוצעות).</p> <p>3.3 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>3.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הגדרות המסומנות בנספח הבינוי בצהוב, מיועדות להריסה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מס' הקומות המרבי זה הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 א (3) מרפסות, תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתרנות חוק התכנון והבניה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג, כיחול וגוון האבן הקיימת.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי להיתר איכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך וחיבורה לדרך סטטוטורית קיימת בהתאם לתכנית הפיתוח.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 וכי"ב תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאים למתן היתר חוות דעת הנחלקות הבאות: אגף תושי"ה - מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות - עצים ותכנון, חב' חשמל.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח להרחבת הדרך המאושרת וחיבורה למגרש המתוכנן לרבות השלמת מדרכה ובהנחיית יועץ התנועה לוועדה.</p> <p>8. הריסת הבינוי הקיים בתחום הדרך, בקטע שמול חזית המגרש.</p> <p>9. אישור תוכנית הסדרי תנועה לדרך שממנה הגישה למגרש, כולל מדרכה, תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך וחיבורה למצב הקיים.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחוריה הדפסה 14	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(4)	(4)	(4)	1	5	(3) 15.6	19.06	9	(2) 45	242.61	(1) 1146	272	142	702	472.36	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
30	קדמי (4)	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 30 מ"ר מרפסות מקורת.
- (2) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל מפלס זה תותר יציאה לגג ומעקה תקנית.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 וחילחולים 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.

## 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	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.