

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1020098

תוספת שתי יח"ד לשני בניינים קיימים בשכ' 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

-מדובר בשטח בנוי בשכונת שרפאת (חלקה 12 + 13, גוש 30915).

-החלקה מיועדת לאזור מגורים 2 מיוחד עפ"י תכנית 4552.

-קיים בחלקה 12 בניין בן 4 קומות עפ"י היתר בתיק בניין מס' 2014/820, ובחלקה 13 קיים בניין בן 4 קומות

עפ"י היתר בתיק בניין מס' 2014/821.

-התכנית מציעה תוספת יח"ד אחת בחלקה 12 ותוספת יח"ד אחת בחלקה 13 ותוספת מקומות חניה לפי התקן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת שתי יח"ד לשני בניינים קיימים בשכ' שרפאת - ירושלים

מספר התכנית 101-1020098

1.2 שטח התכנית 1.370 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

218650 קואורדינאטה X

627750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בשכונת שרפאת - ירושלים

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
30915	לא מוסדר	חלק	12-13	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 משנה את תכנית מס' 4552 בהוראות המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4552 ממשיכות לחול.	שינוי	4552
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 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			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 10 11/09/2022	באסם עליאן	11/09/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		07: 13 12/09/2022	בנאן גריב מוסא	11/09/2022	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
חברה	אחר	אלתעמיר לבניין והשקעות ) (1			ירושלים		24	077-2031290		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמעון הצדיק 24 שייך ג'ראח - ירושלים.

**1.8.2 יזם****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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי (1)	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: ינאי 6.

(2) כתובת: בית חנינה ירושלים.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 יח"ד לשני בניינים קיימים בשכ' שרפאת, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה מעליה לשם תוספת יח"ד חדשה בתא שטח מס' 1, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה מעליה לשם תוספת יח"ד חדשה בתא שטח מס' 2, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. תוספת חניה בכל אחד מתאי שטח מס' 1,2, בקומת החניה, בהתאם לנספח הבינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4. תוספת יחידת דיור אחת בשתי קומות, מעל הבניין הקיים, בכל אחד מתאי השטח 1,2 בהתאם לנספח הבינוי.

5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

6. הגדלת שטחי הבניה בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-2.

7. הגדלת מספר יח"ד בתא שטח מס' 1 מ-7 יח"ד ל-8 יח"ד, ובתא שטח מס' 2 מ-7 יח"ד ל-8 יח"ד.

8. הגדלת מספר קומות בכל תא שטח מ-4 קומות ל-5 קומות.

9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	1,370	100
סה"כ	1,370	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,370.57	100
סה"כ	1,370.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>- בתחום תא שטח מס' 1 תותר השלמת קומה ג' במפלס +10.20 ותוספת קומה מעליה במפלס +13.60, לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>- בתחום תא שטח מס' 2 תותר השלמת קומה ג' במפלס +10.20 ותוספת קומה מעליה במפלס +13.60, לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת מקומות חניה בקומת החניה של תאי שטח מס' 1,2 חניה אחת נוספת בכל תא שטח, סה"כ תוספת של שני מקומות חניה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 8 יח"ד בתא שטח מס' 1 ו-8 יח"ד בתא שטח מס' 2.</p> <p>ו. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות תלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תאי שטח מס' 1,2 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תכנון החניה יהא כמפורט בנספח מס' 1, מודגש כי תכנון החניה המפורט והסופי יקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון בתחום כל אחד מתאי שטח 1,2 לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית),</p>

4.1	מגורים ב'
	התשס"ב-2002.
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב- (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p> <p>ג- העיצוב האדריכלי (המעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה שיינתן.</p> <p>ד- גובה הגדרות המקסימלי כלפי הרחוב וחלקות מסביב לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלס קק"ט.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בנייני ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 (להלן : 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תאי שטח מס' 1,2 בעדיפות לשטח הפונה לחזית הקדמית של תאי שטח אלו לשביעת רצון מחלקת גננות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי את ההוראות בסעיפים :</p> <p>4.1.2 (ג) רישום הערת אזהרה</p> <p>4.1.2 (א)(ו) העתקת מתקנים על הגג</p> <p>4.1.2 (ב) חניה</p>
ז	חיזוק מבנים, תמא/ 38

4.1	מגורים ב'
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	20	8	45	241	1666	524	210	932	690	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	20	8	45	230	1567	441	212	914	680	2	מגורים ב'

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

### הוראות טבלה 5:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* תותר תוספת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות ובלבד ששטח מרפסת ממוצע לדירה בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ושטח מרפסת לדירה לא יעלה על 14 מ"ר כקבוע בתקנות.

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

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	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.
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.3 תקשורת</b>	מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ח - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-קרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1- ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי. 2- ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3- תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4- תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5- תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
<b>6.5 פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.
<b>6.6 הנחיות מיוחדות</b>	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12