

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/09/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

05/02/2024

תכנית מס' 101-0993667

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

הקמת שני מבנים למגורים בשכונת שרפאת, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005150864/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב שרפת, בית צפפה. בתחום התכנית, קיימת תכנית מאושרת 4552 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 3 מיוחד. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג', לשם הקמת שני בניינים חדשים בני 5 קומות, ושטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני מבנים למגורים בשכונת שרפאת, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0993667

שטח התכנית
1.916 דונם

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

218375 קואורדינאטה X

627425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שרפאת, רחוב באב אל הווא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שרפת	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 20



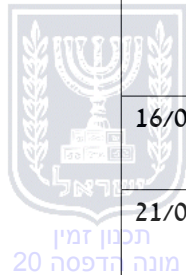
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 תכנית 4552	החלפה	<u>4552</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חליל אבו ערפה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חליל אבו ערפה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין גובה בנייה מירבי וקווי בניין	11: 22 23/10/2023	חליל אבו ערפה	23/10/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 22 23/11/2023	מוחמד חמאדה	23/11/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 45 30/01/2024	חליל אבו ערפה	14/08/2021	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



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	אמיר בדריה (1)			ירושלים	א טברי		08-8503430		am2021@outlook.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע.

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	חליל אבו ערפה	13962692		ירושלים	מרגי אל מהור		02-5874875		khalil@abuarafeharchitects.net
	מודד	עבד אלפתאח אללאוזי	1636		ירושלים	מרגי אל מהור		02-6276585		aalawzi@yahoo.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336	א.א. תנועה וכבישים	ירושלים	(1)				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: שועפאט, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מבנים למגורים, ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג', ושטח ציבורי פתוח.
2. הגדלת שטחי הבניה המירביים.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים.
5. הגדלת מס' קומות מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות הפקעה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	1,916	100
סה"כ	1,916	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,532.77	80.01
שטח ציבורי פתוח	383.05	19.99
סה"כ	1,915.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מרחק בין בניינים לא קטן מ-6 מ'.</p> <p>2. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה. באם קירות תמך גבהים מכך יש מוצע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>4. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבניין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החניה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו מספר הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלבי ביצוע המצויינים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מרחק בין בניינים לא קטן מ-6 מ'. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<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>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ביצוע זיקת הנאה בפועל במקביל לביצוע השטח הציבורי בפועל. 2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה 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 סלולאריים), 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. ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית: תושי"ה, שפ"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות. ה-תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטח הציבורי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. ו-תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנית תצ"ר. ז-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ח-תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח זיקת הנאה.</p>
ח	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח ציבורי פתוח ו/או גינה ציבורית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. השטח המסומן בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. 2. פיתוח השטח יבוצע בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 3. לא תותר חניה בתחום השצ"פ. 4. לא תותר כניסה פרטית משטח המבנה לשטח השצ"פ. 5. שטח זה מיועד להפקעה בהתאם לסעיף 6.5</p>



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

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	24		(2) 45	(1) 315	4826	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1533		א + ב	1	מגורים ג'
(4)		(4)	(4)	2	5						2066	0	632	2128					



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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				
240	(4)	א + ב	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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) אחוזי בניה מירביים לשימוש מיגורים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80%.
- (3) כמצוין בנספח הבינוי. יותר גמישות בגובה עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, בהתאם לתמ"א 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.3 חלוקה ו/ או רישום	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.4 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.5 זיקת הנאה	תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב של 4 מ' בתא שטח 101, ו-3 מ' בתא שטח 1, לטובת הבטחת גישה מוטורית למגרשי המגורים המצרנים, בהתאם לשטח זיקת הנאה המסומן בתשריט.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	1. תיאום פיתוח השצ"פ עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ. 3. הגשת תכנית פיתוח זיקת הנאה.
3	תנאי לטופס אכלוס	1. ביצוע בפועל זיקת הנאה במקביל לפיתוח השצ"פ להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20