

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1097682

הגדלת אחוזה בנייה ותוספת יח"ד בשכונת 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:  
16/07/2023

לאשר את התוכנית  
19/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/12/2022

להפקיד את התכנית  
23/04/2023

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

התכנית נמצאת בשכונת שראפאת, ירושלים  
התכנית החלה במקום הינה 4552 יעוד הקרקע הינו אזור מגורים 4 מיוחד  
במגרש קיים בניין בתהליך בניה ע"פי היתר מס' 0517/2018

מוצע:

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד, למגורים ב'  
הגדלת אחוזי בניה  
תוספת קומה  
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



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

הגדלת אחוזי בנייה ותוספת יח"ד בשכונת שרפאת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1097682	מספר התכנית	
0.591 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218433 קואורדינאטה X

627252 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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			

שכונה

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

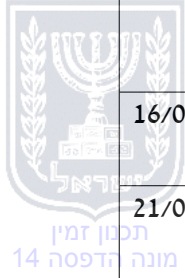
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

**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 בתחומה את תכנית מס' 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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 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			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות, גובה בניין.	11: 28 30/03/2023	מועתז לאפי	29/03/2023	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		11: 29 30/03/2023	מועתז לאפי	29/03/2023	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 30 16/03/2023	מועתז לאפי	16/03/2023	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	סלאח סאלח (1)			ירושלים			02-5812264		info@ujha.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שרפאת.

**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	מועתז לאפי	11541219	מ. ארכום אדריכלים ומתכננים	ירושלים	האומן	27	054-8083336		marchom20@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בשיר לואי	1174	סלמאן אעואר מדידות	ירושלים	(1)			02-6274367	s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 51202 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 קומה והגדלת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' קומות מירביים.
3. קביעת מס' יח"ד מירביים.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת קווי בניין מירביים.



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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	590.75	100
סה"כ	590.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	590.75	100
סה"כ	590.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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>1. גובה הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>2. קירות תמך יהיו עד 3 מ' בתחום המגרש המוצע בהתאם.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי 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 שיידרשו.</p> <p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מפלגה	מפלגה			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
קדמי	3	3	7	169	998	290	158	550	591	1	1	מגורים ב'
אחורי	3	3	7	169	998	290	158	550	591	1	1	מגורים ב'
צידדי- שמאלי	3	3	7	169	998	290	158	550	591	1	1	מגורים ב'
צידדי- ימני	3	3	7	169	998	290	158	550	591	1	1	מגורים ב'
מתחת לכניסה הקובעת	1	1	7	169	998	290	158	550	591	1	1	מגורים ב'
מעל הכניסה הקובעת	4	4	7	169	998	290	158	550	591	1	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה.

### 6.2 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.

### 6.3 סטייה ניכרת

1. קווי בניין המפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת.
2. מס' קומות כמפורט בהוראות תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת.
3. שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת.

### 6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפנוה לחזית הראשית על המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.