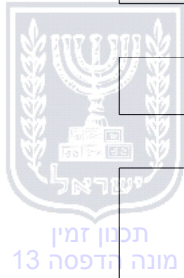


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0569087

תוספת יחידות דיור לבניין מגורים בשכ' בית צפפה 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
מגרש הנמצא בשכונת בית צפפה בירושלים שגודלו כ- 0.448 דונם (גוש 30284, חלק מחלקה 9), על פי תוכנית מאושרת 3855 החלקה מיועדת לאזור מגורים 3 מיוחד.  
קיים היתר בניה מס' 2008/282.01 אך טרם נבנה בפועל

התכנית מציעה :

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג
2. תוספת 3 יח"ד, 2 יח"ד דופלקס בחלק הצפוני ותוספת יח"ד 1 בקומה החמישית.
3. מוצע הגדלת מסי קומות ל- 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
תוספת יחידות דיור לבניין מגורים בשכ' בית צפפה ירושלים	

<b>מספר התכנית</b>	101-0569087
--------------------	-------------

<b>שטח התכנית</b>	1.2 0.448 דונם
-------------------	----------------

<b>סיווג התכנית</b>	1.4 תכנית מתאר מקומית
---------------------	-----------------------

<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	כן
---	----

<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	מחוזית
---	--------

<b>לפי סעיף בחוק</b>	ל"ר
----------------------	-----

<b>היתרים או הרשאות</b>	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא
---	----



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219500 קואורדינאטה X

628300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מעמל אל תלג'		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		9

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 13



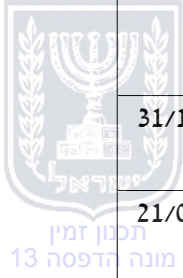
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2006	1090	5611	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3855.	החלפה	3855
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית 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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	20/11/2018	באסם עליאן	22/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2018	באסם עליאן	20/10/2018	מצב מאושר	לא

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	עלאא דיב			ירושלים	(1)				alaad@palbanking.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תוכנית זו בלבד. בעל ענין בקרקע לצורך הגישת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: בית צפפה 95820 ירושלים תד 94406.

**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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	8	077-2031290		bma@netvision.net.il
מודד	מודד	שוורץ מיכאל	1048		ירושלים	(1)		077-2031290		maheraliyan@gmail.com

(1) כתובת: רח' טאבון 14 קריית יובל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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**

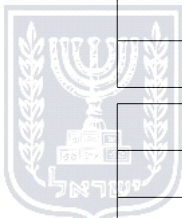
תוספת 3 יח"ד בשכ' בית צפפה ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 למגורים ג.
2. תוספת 3 יח"ד, 2 יח"ד דופלקס בחלק הצפוני ותוספת יח"ד 1 בקומה החמישית.
3. קביעת שטחי בניה מירביים
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 7 יח"ד.
6. קביעת מסי הקומות ל-5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין העתקת עצים בוגרים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**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 להעתקה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	448	100
סה"כ	448	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	444.56	מגורים ג'
100	444.56	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
גובה הגדרות סביב החלוקה לא יעלה על 1.20	
חניה	ב
1- חניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית במלואה 2- מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .	
סטיה ניכרת	ג
א. מספר קומות המירביים כמצויין בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לסוג וגוון האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ה
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.	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע טיכנוני, ו-חברת חשמל, תכנון ופיתוח בר קימא . 5. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית	

4.1	מגורים ג'
	<p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מח' שפ"ע בעיריית ירושלים .</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	17.5 (2)	13	7	45 (1)	241	1081.79	296.5		115	671	448	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
70	(3)	(3)	1	מגורים	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

**הערה ברמת הטבלה:**

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 ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) תכסית תתקרקעית 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בהתאם לתקן.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% 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).

### 6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. מונה הדפסה 13  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 תתבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית בפועל

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשורה.