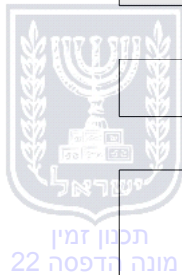


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0600700

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בית צפאפא ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/06/2018

להפקיד את התכנית
31/01/2019

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

התוכנית חלה על חלק מחלקה 90 בגוש 30278 בבית צפאפה ירושלים, בשטח של 800 מ"ר.
התכנית החלה על החלקה הינה תכנית 3365 המיעדת את החלקה למגורים 5.
בחלק מהחלקה בו מוגשת תכנית זו קיימים מבנים ללא היתר בניה המוצעים להריסה בתכנית זו.
התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 5 קומות ב-180% בניה מיריביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

	מספר התכנית	101-0600700
--	--------------------	-------------

		1.2 שטח התכנית
--	--	-----------------------

	0.800 דונם	
--	------------	--

	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
--	-------------------	-------------------------

תכנית מתאר מקומית		
-------------------	--	--

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	---	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	---	--------

	לפי סעיף בחוק	ל"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
--	---	----

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218820 קואורדינאטה X

628307 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא

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 בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק		90

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 22



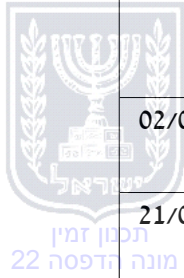
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3365.	החלפה	3365
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 מתאר 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין סימון הריסות, יתר הנושאים בנספח הינם מנחים	17: 14 12/01/2019	בשיר טויל	11/01/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 06 08/04/2018	בשיר טויל	04/04/2018		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	פאיז חוסין			ירושלים	(1)		02-5400714	02-5400714	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכויות קניינים כלשהי, כתובת: בית חנינא.

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	בשיר טויל	105556		טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yaho.com
	מודד	אשרף חאג יחיא	1058		טייבה	(1)		09-7991415	09-7991415	Sigma.sor@gmail.com

(1) כתובת: אלגלמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבנה מגורים חדש בן 5 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד.

2- קביעת הוראות בינוי עבור הקמת בניין חדש .

3- קביעת שטחי בניה מיריבים

4- קביעת קווי בנין חדשים.

5- קביעת מספר קומות מיריבי ל 5 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.

6- קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע.

7- קביעת מספר יח"ד מיריבי ל 10 יח"ד.

8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9- קביעת הוראות בגין הריסות.

10- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים

11- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

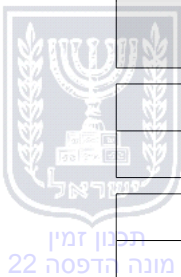
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
		זיקת הנאה	מגורים ד'	1
		חזית מסחרית	מגורים ד'	1
		להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	800	100
סה"כ	800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	800.06	100
סה"כ	800.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>1- מפלסי ה- 0.00 בבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבנין.</p> <p>2- תותר הקמת מרפסת מקורה בכפוף לשטחים בעמודת "מרפסות" אשר בטבלה 5.</p> <p>3- לא תותר מרפסת מקורה בשטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>4- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד.</p> <p>5- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>6- תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>7- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטים לצורך כך.</p> <p>8- כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים הגדרות והסככות המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ד	סטיה ניכרת א. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. הריסת הגדרות שבתוואי הדרך וכל הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב הינם מחייבים וכל סטיה מזה תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי 1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2- גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מטרים. 3- גדרות החלקה לא יעלו על 1.2 מ'.
ו	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.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

4.1	מגורים ד'
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>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 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>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י התקן התקף באזור ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש יהא הריסת כל גדרות בזכות הדרך.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, מדיניות התכנון.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה למסחר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>1- תתן זיקת הנאה עבור גישה לרכב לשטח ביעוד מגורים ממזרח לתכנית כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>2- רוחב זיקת ההנאה יקבע ל 3 מטר.</p> <p>3- זיקת ההנאה יפותח בד בבד עם מבני המגורים.</p> <p>4- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט התכנית תפותח כדרך גישה לכלי רכב ולהולכי רגל עבור מגרש המגורים שממזרח לתכנית, בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>5- להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</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>
יב	<p>מסחר</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. בחזית המסחרית כ' " חזית מסחרית" בתשריט תותר הקמת שטח מסחרי הפונה לרחוב. בקומת הקרקע של המבנה.</p> <p>ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,</p>

4.1

מגורים ד'

התש"מ-1980.

ד-לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב ציבורי
ה- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום
אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
ו-תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות
הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל
השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת
מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין
המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי
המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יג

ניהול מי נגר

ייותרו 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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	עיקרי	
אחורי 4	צידו- שמאלי 4	צידו- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 5	(4) 12.98	10	(3) 45	357	(2) 2855	1339	238	126	(1) 1052	800	1	מגורים ומסחר	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
100	4	1	מגורים ומסחר	מגורים ד'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 338 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בקומת הקרקע..
- (2) כולל מרפסות בשטח 100 מ"ר ומסחר בשטח 338 מ"ר.
- (3) תכסית הבינוי מעל הקרקע 45% ו 80% בתת הקרקע..
- (4) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר 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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע 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 תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	יהיה נטיעת עצים בוגרים לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

