

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0693432

הקמת מבנה חדש בן 5 קומות בשכונת בית צפפה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/03/2019

להפקיד את התכנית
22/08/2019

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

מקום התכנית: בית צפפה

שטח התכנית: 844 מ"ר

התכנית המאושרת במקום היא 3365, הקובעת אזור מגורים 5.

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים וזיקת הנאה למעבר כלי רכב. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה חדש בן 5 קומות בשכונת בית צפפה ירושלים

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

101-0693432

מספר התכנית

0.844 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית**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

218753 קואורדינאטה X

628155 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בית צפפה

רחוב אל טהארה 23

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 צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	100	

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 25



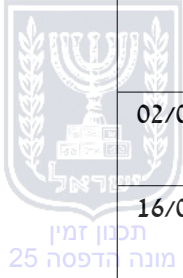
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
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			שושנה קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושנה קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 36 28/07/2019	שושנה קינן	10/07/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 31 27/06/2019	מוחמד עמרו	27/06/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא		14: 58 06/08/2019	האני עומרי	27/02/2019		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	גיוני ואקילי			ירושלים	שכ בית צפפה (1)	1	052-8892956		stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו..

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
אדריכל	עורך ראשי	שושנה קינן	32213		ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinanarchitects.com
	מודד	האני עומרי	180		ירושלים	(1)	2	02-6276585		aalwzi@yahoo.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	שיח סעדוסעיד	10	02-6275463		info@yarden-eng.com

(1) כתובת: מרג' אל מהור 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 ייעוד ממגורים 5 למגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת מס' יחיד מירבי ל 9.
5. קביעת מספר קומות מירבי ל 5 מעל קומת חניה ומחסנים.
6. קביעת בינוי למבנה מגורים.
7. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה .
9. הוראות בגין זיקת הנאה למעבר בכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	842	100
סה"כ	842	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	843.95	100
סה"כ	843.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בניין	א
<p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. קירות תמך סביב החלקה לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם למפלס הכביש הסמוך ככל הניתן לשם נגישות מירבית.</p> <p>4. הכניסה למגרש עבור הולכי רגל וכלי רכב תהיה מדרך סטטוטורית ממערב.</p> <p>5. 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 ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מועת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
חניה	ב
<p>א. מספר מקומות החניה יהיו ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. החניה תהא בתחום המגרש בלבד. תת קרקעית ככל הניתן.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום בין קו הבניין לגבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. סטייה מהוראות למרפסות המפורטות בסעיף א.4.1.2.4 ס"ק 5, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו

4.1	מגורים ג'
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), 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. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המח' למדיניות תכנון, אגף תושיה-מח' דרכים, שפ"ע, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית. ד. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר. ה. תנאי להיתר בניה יהא תאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול אגף שפ"ע גננות. ו. תנאי להיתר בניה יהא תכנית פיתוח שטח הכוללת מיקום תא המתנה לרכב, בתאום עם אגף תושיה.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר בכלי רכב תתאפשר מעבר לכלי רכב למגרש מס' 101. ב. שטח זה יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p>
ט	<p>עתיקות</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 קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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).</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							
								קדמי	אחורי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(3)		1	5	16.3 (2)	11	9	45	246	1) 2075	470		168	1347	842	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי			
90	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התוכנית / מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה הראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניית מבנה בשלבים
2	היתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25