

1023

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5676

שינוי מס' 3/97 תכנית מס' 3801

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5676, שינוי מספר  
3/97 לתכנית מס' 3801.  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן: הוראות  
התכנית), גיליון אחד של התשריט, הערוך בק.מ.  
1:250, (להלן התשריט) גליון אחד של נספח בינוי  
ופתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).  
ונספח טבלת איזון (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן  
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:  
כ - 2687 מ"ר.

5. מקום התכנית:  
ירושלים שכונת בית צפאפא שטח ממזרח לכביש פת  
גילה ומצפון מזרח לכביש 4.  
גוש: 30280  
חלקות: 95, 99, 100.  
שטח בין קואורדינטות רוחב: 128010 - 127950  
שטח בין קואורדינטות אורך: 169200 - 169140  
הכל על פי המסומן בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-50% ל-75%.
  - ד. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות מעל קומת מסד/מרתף.
  - ה. קביעת קוי בנין מירביים בכל מגרש.
  - ו. קביעת מס' יחידות דיור ל-12 יח"ד סה"כ.
  - ז. קביעת הוראות בינוי בשטח התכנית ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר 3801 ו-3801 א' וההוראות שבתכנית מס' 5676 זו.

8. הוראות התכנית:
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3801 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. הבנוי בשטח יהא כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח זה הינו מנחה בלבד. הוראות הבנוי המפורטות להלן הן הקובעות.

ב. שטח בניה:

1. אחוזי הבניה המירביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו.

2. אחוזי הבניה המירביים לשטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו.
3. שטח הבניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.
4. תכסית הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

### ג. קרי הבניין:

קרי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

### ד. גובה הבניה:

1. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.
2. גובהה המירבי של כל קומה לא יעלה על 3.5 מ' מפני רצוף לפני רצוף הקומה שמעליה.
3. גובהו המירבי של כל בנין לא יעלה על 12.1 מ' מעל למפלס הקרקע הסופית.
4. מפלס ה-0.00 בכל בנין יהא כמצויין בנספח מס' 1.
5. למרות האמור בסעיף 9 (ד) 2 לעיל, תותר בניית קומת קרקע שגובהה בין 3.2 מ' ל 4.8 מ' מפני רצוף לפני טיח תקרה אך יותר לכנות עליה קומה נוספת אחת בלבד.
6. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים.
7. גובה מירבי של מילוי, מפני קרקע טבעית לפני קרקע סופית יהיה 1.6 מ'.

### ה. מספר בניינים במגרש:

תותר הקמת בנין אחד בלבד בכל מגרש.

### ו. מס' יחידות דיור:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהא כמפורט להלן:

- |              |   |   |   |      |
|--------------|---|---|---|------|
| מס' מגרש חדש | 1 | - | 3 | יח"ד |
|              | 2 | - | 3 | יח"ד |
|              | 3 | - | 6 | יח"ד |

## ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בעיריית ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:  
הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לכל מגרש שיכלול פירוט מפלסי הכניסה לבניינים תוך התאמתם למפלסי הכבישים הגובלים הסופיים והסדרת מקומות החניה הדרושים לבניין על פי התקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, בתאום ואישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.  
ביצוע דרך הגישה ומקומות החניה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצעו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.
- תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה בשטח נושא הבקשה להיתר.
- מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 לבניין, אלא לאחר ביצוע של דרך גישה המובילה אליו, לרבות ביצוע החניה הנדרשת לו בהתאם לתקן, הכל לשביעות רצון מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
3. אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים.
4. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המכנה לרשת החשמל.
5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
6. תאום עם מחלקת הביוב בדבר פתרון הביוב בחלקה.

## ח. הוראות בניה:

1. כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי.
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה על הצלע הקצרה.

3. פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
5. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
6. גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הגדרות הקיימות בשכונה.
7. לא תותר סגירת מרפסות אלא בפלדה וזכוכית בלבד.
8. כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות על בניין קיים יהיה הכחול בגוון קיים.
9. גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.
10. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג, שטח מרפסות הזיז לא יכלל במניין אחוזי הבניה.
11. תותר בניית מדרגות חיצוניות בלתי מקורות. שטח המדרגות החיצוניות כאמור לא יכלל במניין אחוזי הבניה, ותותר בניתן בחריגה מקווי הבניין עד קו בניין אפס.
12. תותר בנית פירי אור ואורזור ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי מרתפים.

**ט. מערכת תשתית:**

כל מערכות החשמל והטלפונים בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות  
**י. טבלת איזון** - ראה נספח מס' 2.

**10. שטח פתוח**

**ציבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

**11. עתיקות:**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

העצים התחומים בעיגול בצבע ירוק מיועדים לשימור. יתר העצים בשטח התכנית מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר. לגבי עצי זית תיבדק אפשרות העתקתם לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

12. עצים לשימור ולעקירה:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. דרכים:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

ב. דרישות החניה הן כדלקמן:  
יחידת דיור עד 85 מ"ר - 1 מקום חניה.  
יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה - 1.5 מקומות חניה.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום מגרש הבניה החדש, כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי תכנון החניה המפורט בנספח עקרוני בלבד ויקבע באופן סופי לעת מתן היתר הבניה, כאמור בסעיף 9 (ז) לעיל.

15. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי הבעלים של מגרשי הבניה או בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה

נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים נדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא כל תמורה על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

19. אנטנות

סלויזיה ורדיו: בכל בניין תכוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. קולטי שמש

על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצפת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן, על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. גביית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח כל מגרש בודד לשטח הכללי של התכנית.

בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).



חתימות

בעלי הקרקע: מוסא איברהים כליל - בית צפאפא  
 חליל איברהים חליל - בית צפאפא  
 יצחקי גבריאאל - תורן חיים 39, ירושלים  
 טל. 02-5831553  
 ואנונו ארמונד - פייר קניג 23, ירושלים  
 טל. 02-6712637

מגיש התכנית: עיריית ירושלים

כיכר ספרא 4, ירושלים.  
 טלפון: 02-6297777.



אורי בן-אשר  
 מהנדס העיר  
 עיריית ירושלים

רונאל אדריכלים  
 יד חרוצים 4, ירושלים 93420  
 טל' 02-6731862 פקס 02-6738570

המתכננים: רונאל אדריכלים

יד חרוצים 4, ירושלים.  
 טלפון: 02-6731862.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5646  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 15699 1199 ביום  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

תאריך: אוגוסט 1998.