

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3855

בית צפאפא : מתחם א3

שינוי לתכנית 4508,3801,2317

(שינוי תכנית מתאר ירושלים מקומית)

תקנון התכנית

היזום : עיריית ירושלים – אגף תכנון העיר
המתכנן : אד' נביל מוסא בית צפאפא רח' אלנתר 13
מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3855
שינוי לתכנית מס' 2317 – 3801 – 4508
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3855
שינוי לתכנית מס' 2317 – 3801 – 4508
כמו כן כולל הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב.
(להלן : הוראות התכנית) 'גליון אחד של תשריט הערוך
בק.מ 1:1250 (להלן : התשריט) כל מסמך ממסמכי
התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ 131.2 דונם.

5. מיקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית צפאפא בין רח' איחוד הכפר ובין רח' אלגבל.
גוש 30280 :
ח"ח 68, 69, 80, 81, 101, 102, 103. ודרכים ללא מספר.
גוש 30283 :
חלקות 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20,
21, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 64.
ח"ח 14, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 63, ודרכים ללא מספר.
גוש 30284 :
חלקות 9 – 17, 21 – 49.
ח"ח 18 – 20, 56, 57, ודרכים ללא מספר.
גוש 30285 :
חלקות 180, 182.
ח"ח 181, 226.
שטח בין קוארדינטות רוחב : 628375 - 627685
ובין קוארדינטות אורך : 219675 - 219185

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד, למגורים 3 מיוחד, לשטח למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח פתוח פרטי.
 2. שינוי יעוד שטח נוף פתוח ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף לאזור מגורים 3 מיוחד ולשטח דרך.
 - ב. קביעת הוראות בניה באזור מגורים 3 מיוחד לרבות גובה בניה, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקוי בניין מירביים.
 - ג. שינוי גבולות מתחם מס' 3 א בתכנית 2317 לתכנון מפורט.
 - ד. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל ושטחים לחנייה.
 - ה. קביעת שטחים לבניני ציבור.
 - ו. קביעת שטח פתוח פרטי.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות בשינויים להן שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2317, ו-3801 והוראות תכנית מס' 3855 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראתיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן צוין אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

א. שטח הבניה:

1. אחוזי הבניה המירביים יהיו 90% - 6 יחידות דיור.
2. שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו.
3. תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.
4. למרות האמור בסעיף 9 (א) 1 לעיל תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף, ובכפוף לסעיפים: 9 (א) (2) (3).

ב. קווי הבנין:

1. קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3.
2. במקרה של תוספת בניה על בנין קיים במגרש, קווי הבנין יהיו בהתאם לקונטור הבנין הקיים.
3. במגרשים וחלקי מגרשים בהם המרחק בין גבול המגרש הקדמי והאחורי קטן מ- 18 מטר קווי הבנין יהיו כדלקמן: קו בנין קדמי אפס (0) קו בנין אחורי עד 4 מ' ובלבד שעומק הבנין לא יעלה על 8.5 מ'.
ג. גובה הבניה:

1. מספר הקומות המרבי הוא 4 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.
2. גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה.
3. למרות האמור בסעיף ג' (2) לעיל תותר קומת קרקע שגובה בין 3.2 מ' ל 4.8 מ' מפני ריצוף לפני טיח תקרה, אך לא יותר לבנות עליה קומה נוספת.
4. במגרשים בשיפוע מעל 15%, יותר גובה מרבי של קומת מסד או קומת מרתף, בחזית צד של 2.2 מ'.
5. גובה מרבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני קרקע סופיים במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר מילוי בגובה מרבי של 2.2 מ' מעל קרקע סופיים.
6. גובה מרבי של מילוי מפני קרקע טבעית לסופית יהיה 1.6 מ' במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר מילוי בגובה מרבי של 2.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- ד. מספר בניינים במגרש:

1. במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ'ר לא יותר לבנות יותר מבנין אחד, למרות האמור לעיל בחלקה ששטחה קטן מ- 800 מ' ואשר קיים עלייה מבנה, יותר להוסיף מבנה נוסף לקיים
2. במגרש ששטחו עולה על 800 מ' תותר בניית שני בניינים.

ה. הוראות הניה:

1. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים, באם לא קיים בחלקה בנין, הבניה תהיה מאבן מסוג הבניינים הסמוכים.
2. כל בניה חדשה באבן טובזה, תלטיש או חמי, בתוספת בניה לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותת.
3. אבני הפינה יהיו 14 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה על הצלע הקצרה.
4. פתחי הבניה יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ.
7. גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או באבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה.

8. לא תותר סגירת מרפסות אלא בפלדה חכוכית או בגוון האבן או באלומיניום חכוכית.
 9. כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספת בניה על בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
 10. גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.
 11. תותר בניית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.5 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית.
 12. תותר בנית מדרגות חיצוניות, שטח המדרגות החיצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה, תותר בנייתם בחריגה מקוי הבנין עד קו בנין אפס.
 13. במקרה של תוספת בניה על בנין קיים שאינו בנוי מאבן, יצופה הבנין הקיים באבן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 14. תותר בניית פירי אור ואוורור ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי מרתפים.
- ו. תנאים למתן היתרי בניה:
1. תיאום עם אגף התברואה בנושא בניית מתקן אשפה בכל חלקה יבנה מתקן אשפה ע"י מגישי הבקשה להיתרי בניה.
 2. תיאום עם אגף המים והביוב, הגיחון, בין השאר בנושאים הבאים:
 - הטיית קווי ביוב וניקוז עירוניים קיימים לתווים חלופיים ע"י מגישי הבקשות להיתרי בניה ועל חשבונם, בתיאום ובאישור ובפקוח הגיחון.
 - מיקום חיבור המים והתקנת אמצעים להקטנת או הגברת לחץ המים, יעשה בתיאום ובאישור ובפקוח מדור רשת פרטית בגיחון.
 3. עודפי עפר ישארו בתחום שטח התכנית ויפונו עפ"י נוהל אגף שפ"ע.
 4. חימום הבניינים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר או עצים.
 5. בהליך היתר הבניה יאוחר פתרון להצעות מזגנים מפורזלים.
 6. שנאים ימוקמו לפחות 5 מטר ממגורים.
 7. הבקשה להיתר בניה תכלול מפרט הכולל פרטי בנין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה עפ"י תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
 8. לפני קבלת טופס 4 יש לבצע בדיקת ראדון בכל מבנה בכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהוא, יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים, במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיות, בגמר הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני איכלוס המבנה.
 9. מניעת מפגעים סביבתיים: תנאי למתן היתר לעבודות הנ"ל הנו אישור האגף לבריאות הציבור ואיכות הסביבה, האישור ימסר לאחר שהיזום / קבלן יגיש את תכניות והנתונים כנדרש במפרט.

ז. חלוקה חדשה:

חלוקת החלקות ואו המגרשים בתחום שטח התכנית תהיה עפ"י אחת משתי האפשרויות:

1. עפ"י תכנית חלוקה לפי פרק ד' לחוק.

2. עפ"י תכנית בינוי של המגרש בשלימותו באישור הועדה מקומית.

10. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, לגבי שטחים לבניני ציבור וכמו כן ההוראות הבאות:

א. שטחי הבניה המירביים, השימושים שיותרו בשטח ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושי בניה מירבי

מס' מגרש	שימושים מותרים	מס' קומות מירבי	שימושים עיקריים ב מ"ר	חלקי שירות מ"ר	סה"כ ב מ"ר
1	בית ספר	5	4700	456	5156
13	גן ילדים	3	1350	646	1996
20	גן ילדים	3	1290		1290

ב. השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים שתי וערב הוא שטח לחניה, תנאי למתן היתר בניה הוא פיתוח שטח זה ע"י מגישי הבקשה להיות ועל חשבונם.

11. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים פרטיים. לקראת שלב היתר בניה יוגש תכנון מפורט של השטחים הירוקים שבשטח התכנית, שטחים אלה יטופלו באחריות היזם.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו הוא תיאום עם רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

13. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בצבע חול בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלחסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

תותר גישה לחניה פרטית ממעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושה לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנינים שיוקמו בשטח, החניה התקנית תהיה בתחום המגרשים.

15. הפקעות:

השטחים המיועדים לצורכי הציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ לפי הטבלה:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח אחרי הפקעה	שטח להפקעה	אחוז הפקעה	הערות
30280	68	1780	1528	172	14.20	ח"ח
30280	69	1605	1550	55	3.43	ח"ח
30280	80	1465	1427	38	2.59	ח"ח
30280	81	626	610	16	2.60	ח"ח
30280	101	702	683	19	2.70	ח"ח
30280	102	1467	1402	65	4.40	ח"ח
30280	103	3321	3243	78	2.30	ח"ח
30283	1	2070	1919	151	7.30	ח"ח
30283	2	533	495	40	7.5	
30283	9	1045	905	140	13.40	ח"ח
30283	14	10703	10197	506	4.70	
30283	18	251	176	75	29.90	
30283	19	910	799	111	12.20	
30283	23	892	621	271	30.40	
30283	24	815	624	191	23.43	
30283	25	1439	1392	47	3.27	
30283	26	3994	2896	1098	27.5	
30283	28	1964	1572	392	19.96	
30283	30	1199	945	254	21.18	ח"ח
30283	31	1016	685	331	32.59	
30283	32	2626	2400	226	8.60	ח"ח
30283	33	2937	2825	112	3.80	ח"ח
30283	35	2984	2890	94	3.15	ח"ח
30283	36	8152	5440	2712	33.30	ח"ח
30283	37	5193	4848	345	6.64	ח"ח
30283	63	783	754	29	3.70	ח"ח
30284	9	3799	3031	768	20.20	

הערות	אחוז הפקעה	שטח להפקעה	שטח אחרי הפקעה	שטח חלקה	מס' חלקה	מס' גוש
	14.15	78	473	551	11	30284
	79.00	79	21	100	12	30284
	17.81	90	420	511	13	30284
	27.76	254	661	915	15	30284
	20.10	162	644	806	16	30284
	12.15	106	766	872	17	30284
	7.32	73	924	997	22	30284
	11.00	147	1207	1354	23	30284
	37.36	519	870	1389	26	30284
	25.90	263	753	1016	28	30284
	1.70	27	1577	1604	29	30284
	6.30	67	1001	1068	30	30284
	34.28	767	1858	2625	31	30284
	29.20	768	1426	2194	32	30284
	18.70	189	820	1009	33	30284
	7.45	84	1044	1128	34	30284
	7.40	56	696	752	35	30284
	4.51	47	994	1041	36	30284
	9.95	56	507	563	37	30284
	5.15	60	1105	1165	38	30284
	13.10	128	850	978	40	30284
	2.10	66	3093	3159	41	30284
	32.20	780	1643	2423	42	30284
	22.40	1595	5537	7132	43	30284
	14.00	695	4275	4970	44	30284
	5.00	279	5278	5557	45	30284
	19.00	179	762	941	46	30284
	8.43	223	2422	2645	47	30284
	8.84	61	629	690	48	30284
	5.22	70	1272	1342	49	30284
	8.5	129	1387	1516	56	30284
ח"ח	16.56	201	1423	1624	57	30284
	34.45	6241	11876	18117	181	30285

16. מערכות תשתיות :

כל מערכות החשמל, הטלפונים, המים, והביוב יהיו תת – קרקעיות.

17. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים, צורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך מבנה או בית, בהתאם לדרישת חברת החשמל ובאישור רשיות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתאון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השכונם, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ואו דרך, ו/או עמוד תיאורה, ו/או קו תיאורה, ו/או מרכזיית תיאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (ולהלן – עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
בעלי זכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים, כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת – קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, ככל טלפון, וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שינתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. גביית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל הוצאות הכרוכות בהכנת התכנית, בהתאם ליחס של החלקה הבודדת לסה"כ השטח הכלול בגבולות התכנית.

נביל מוסא
אדריכל
מס' רשיון 076787

אדר' עומר מנור
אדר' יעקב רזאי
הממונה על תכנון יזום
היזום : עיריית ירושלים – אגף מהנדס העיר רזאי
המתכנן : אד' נביל מוסא – מס' רשיון : 076787

כתובת : רח' אל-נתר 13, בית צפאפא ירושלים 95822

ת.ד: 94019.

כתובת אלקטרונית: nabil@bezeqint.net

תאריך: ..29/10/2006..

