

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0050971

בניין מגורים חדש בן 5 קומות, בית צפאפא

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון המחוזית  
 3.12.2013  
**כתקבל**  
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים


הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25.8.13

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר



יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חותמת היו"ר המקומית

חותמת היו"ר המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות, אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 200%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה באיזור אג'מעה בשכונת בית צפאפא.

תכנית 3488 החלה על המקום מיועדת את שטח התכנית המוגשת לאיזור מגורים 5 מיוחד ובמתחם לתכנית בנוי ותשריט חלוקה (מתחם A).

במסגרת תכנית הבנוי והחלוקה, אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית למתחם A נוצר המגרש 19 מהחלקה המקורית 5 בגוש 30282.

על המגרש 19 הני"ל הוצא בשנת 1987 היתר בניה שמספרו 87/75, ההיתר יצא בפועל אך הבניין לא נבנה והמגרש נותר עד יום זה ריק.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

אין בניה בפועל, המגרש נשוא התכנית ריק.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

החלקה מספר 5 בגוש 30282 ומסומנת בתכנית כמתחם A נמצאת עפ"י יפוי כח בלתי חוזר בבעלות האגודה השיתופית לשיכון בבית צפאפא

אשר מגיש התכנית דהוד סלמאן הוא אחד החברים באגודה השיתופית הני"ל וזאת עפ"י רשימת חברי האגודה המצורפת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש בן 5 קומות, בית צפאפא
		מספר התכנית	101-0050971
1.2	שטח התכנית		0.425 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	26/11/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

219410 קואורדינאטה X

627540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור אג'מעיה בשכונת בית צפאפא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית צפפה		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	מוסדר	חלק		5

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3488	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3488.	3432	1701	25/05/1987

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	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 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			מוהנד עומר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי (מחייב לעניין: גובה, מס' יח"ד, קווי בניין, גובה גדר היקפית ונסיגות בקומות עליונות).	26/11/2013	ועדה מחוזית	עומר מוהנד	31/10/2012	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	26/11/2013	ועדה מחוזית	עומר מוהנד	16/10/2012	1	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	מוהנד עומר	106439		ירושלים	חיאלד אבן אל ואליד ) (1		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 4049 טייבה 40400.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דהוד סלמאן			ירושלים	(1)		054-7267445		mohand.omar@gmail.com

(1) כתובת: בית צפאפא ירושלים.

**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	מוהנד עומר	106439	מוהנד עומר	טייבה	(1)		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רגב	1168	נזאר אבו רגב	ירושלים	(2)		02-6567604	02-6567605	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4049 טייבה.

(2) כתובת: כביש ראשי בית חנינה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניין מגורים חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד א לאיזור מגורים ב'.
- ב. קביעת הוראות לבניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.
- ג. קביעת מספר יח"ד מירבלי ל 5 יח"ד.
- ד. קביעת סך היקף השטחים בתכנית ל 1114 מ"ר מתוכם 759 מ"ר עיקרי ו- 355 מ"ר שטחי שירת.
- ה. קביעת קוי בניין חדשים.
- ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.425
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מכורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+3	+5	מאושר עפ"י היתר בניה מספר 87/75
מגורים (מ"ר)	מ"ר	267	+492	+759	מאושר עפ"י היתר מספר 87/75

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד א	425	100
סה"כ	425	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	424.35	100
סה"כ	424.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
תקשורת	א
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
חניה	ב
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.	
היטל השבחה	ג
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הריסות ופינויים	ד
הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ה
1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. גובה הגדר סביב המגרש לא יעלה על 1.20 מ', כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 5. הנסיגות בקומות ד. ו- ה. הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.	
בדיקות ארכאולוגיות	ו
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.	
עיצוב אדריכלי	ז

4.1	מגורים ב'
	<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p> <p>2. בקומות ד. ו- ה. תבוצע נסיגה מחזית הרחוב כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>3. גובה הגדר סביב הבניין לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>
יב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת לקרקע.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(2)		1	5	16.8 (1)	11.7	5	45	263	1114	269		86	759	425	1	מגורים ב'
	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים ב'

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

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) כולל מעקה..

(2) כמפורט בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מוהנד עומר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> דהוד סלמאן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> מוהנד עומר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מוהנד עומר		

*[Handwritten signature]*  
מוהנד עומר, אדריכל  
מ.ר. 106439

*[Handwritten signature]*  
חתימה:

*[Handwritten signature]*  
מוהנד עומר, אדריכל  
מ.ר. 106439