

14593

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0224477

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית צפאפא - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 101-0224477

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.11.2015
 לאשר את התכנית
 להכיל לא נקבעה טענה אישור שר
 התקנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 11.11.2015

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת שני בניינים בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית צפאפא בתחום התכנית המאושרת 3801 דרום ירושלים על שטח בסה"כ 2137 מ"ר במגרש ריק.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 3801 הם :

- 1 אזור מגורים 5 מיוחד.
- 2 מעבר ציבורי להולכי רגל.
- 3 דרך מאושרת.

מצב בניין מוצע :

הקמת שני בניינים בני 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל בניין לשם יצירת 19 יחיד. הקרקע היא בבעלות של המגישים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית צפאפא- ירושלים

מספר התכנית 101-0224477

1.2 שטח התכנית 2.137 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 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
 קואורדינאטה X 218950
 קואורדינאטה Y 628100

1.5.2 תיאור מקום

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			
שכונה	בית צפאפא		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק		15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1993	963	4073	תכנית זו מבטילת בהוראות תכנית 3801	ביטול	3801
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ישראל חיימן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	15/04/2015	מואייד קואסמי		15/04/2015	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות וקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/02/2015	מואייד קואסמי		12/02/2015	גליון: 1	לא

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	חסין סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	
	פרטי	כאלד סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	
	פרטי	מוחמד סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסין סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסין סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	
בעלים	כאלד סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	
בעלים	מוחמד סלמאן			ירושלים	בית צפפה		02-5812264	02-5812264	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

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 שני בניינים לשם יצירת 19 יחיד בשכ' בית צפאפא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2- הקמת שני בניינים בני 4 קומות לכל בניין מעל קומת חניה תת קרקעית.

3- קביעת שטחי הבניה המירבים עבור שני בניינים ל- 3481 מ"ר (מתוכם 2106.6 מ"ר שטחים עיקריים,

ושטחי שירות 1374.4 מ"ר, בנוסף ל-115 מ"ר עיקרי ושירות) לשטחי ציבור.

4- קביעת מס' יחיד ל-19 יחיד.

5- קביעת הוראות לדירת רווחה בגודל של 115 מ"ר (עיקרי ושירות).

6- קביעת קווי בניין חדשים.

7- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועצים לשימור.

9- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.137



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	עבד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	103		+103			מבני ציבור (מ"ר) מ"ר
ע"פ התכנית המאושרת מס' 3801	19		+11	8		מגורים (יח"ד) יח"ד
ע"פ התכנית המאושרת מס' 3801	2,106.6		+1,127.1	979.5		מגורים (מ"ר) מ"ר

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	102	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	102
מגורים ומבנים ומוסדות 1		בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
ציבור		מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
שביל	101	קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	102
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

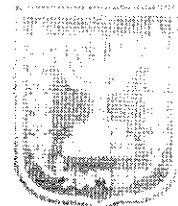
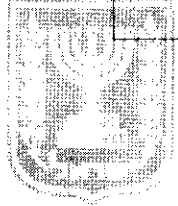
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	503	23.54
מגורים 5 מיוחד	1,593	74.54
מעבר ציבורי להולכי רגל	41	1.92
סה"כ	2,137	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502.85	23.53
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,592.78	74.55

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	שביל
1.92	40.98		
100	2,136.62	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרך מאושרת

4.1.1 שימושים

דרך

4.1.2 הוראות

הוראות פיתוח א

- 1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965 , למעט מסילת ברזל .
- 2- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך קיימת ו/או מאושרת.
- 3 - תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- 4- שטח המיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי.

4.2 שביל

4.2.1 שימושים

מעבר להולכי רגל

4.2.2 הוראות

הוראות פיתוח א

- 1- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- 2- שטח המיועד לשביל יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי.

4.3 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

1. מגורים.
2. רווחה וקהילה.

4.3.2 הוראות

הוראות בינוי א

- א. תותר בניית שני בניינים בני 4 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 19 יחיד חדשות, ושטח לצורכי ציבור (רווחה וקהילה) בקומת הקרקע במפלס +6.4.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס'1).

ב תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- 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

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

(למעט מתקנים סלולוריים), 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.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה כדי לתאם מקום וגודל המתקן אשפה בתוך המגרש.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס.

ז. תנאי מחלקת כבאות למתן היתר בנייה יהא הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכיפוף לחוק תכנון ובניה, ובשלב היתר בנייה צריך הגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לחלקה זו.

י. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום הבינוי הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור כתנאי למתן היתר בנייה ויבוצע ע"י היזם כתנאי לטופס 4.

יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי

שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.

באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

פרוגרמה לשטחי ציבור

א. בתחום בניין מס' 1 בקומה ב' במפלס 703.40 = (+6.4) יוקצה שטח לשימוש ציבורי לרווחה וקהילה, בשטח לא יקטן מ-115 מ"ר (עיקרי + שירות).

ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים בתחום חניית הבניין.

ד. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט הבניה. סטנדרט הבניה לא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.

ה. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע (מפלס +6.4) יותר לשימוש ציבורי בלבד.

ו. לא יותר לנייד זכויות בנייה לשטחי הציבור לשימושים אחרים על שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור סעיף 6.2.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

סטיה ניכרת

ו

א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

היטל השבחה

ז

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

עתיקות

ח

על פי חוק העתיקות, התש"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.

פסולת בניין

ט

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

קולטי שמש על הגג

י

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לזונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי 1593		
								שרות	עיקרי							
צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	12.8 (2)	11.92	19	41	218.52 (1)	3481	1093	0	281.4	2106.6	1593	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							7.22	115	0	0	12	103	1593	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					19	41	225.74	3596	1093	0	293.4	2209.6	1593	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי בנייה מעל הקרקע הינם 150%.
- (2) תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 15.4 מ'.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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).

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

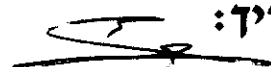
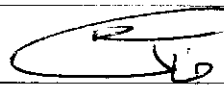

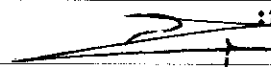
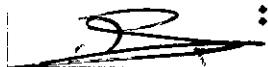



7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p> <p>שם: חסין סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>מגיש התכנית</p> <p>שם: כאלד סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>מגיש התכנית</p> <p>שם: מוחמד סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>יזם</p> <p>שם: חסין סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>שם: חסין סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>שם: כאלד סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>שם: מוחמד סלמאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:  חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p> <p>שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך:  חיימן ישראל אדריכלים מ.ר. 84983 חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p> <p>שם: מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: מואייד קואסמי אדריכלות מס' 36713 חתימה:</p>