

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0163139

הריסת מבנה והקמת בניין חדש בשכונת בית צפאפא ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ל ש כ ל
18-10-2018
מאגנטית - משרד המרחב והתכנון
לשירות המרחב והתכנון

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : בית צפפח.
שטח התכנית : כ-0.846 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3365 ו 2317.
התכנית מציעה הריסת בנין קיים לצורך בניית בנין בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי.
קיים מבנה להריסה.
אין עבירות בניה
מגיש התכנית הוא בעלי השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת מבנה והקמת בניין חדש בשכונת בית צפאפא ירושלים
		מספר התכנית	101-0163139
1.2	שטח התכנית		0.846 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

219733 קואורדינאטה X

627968 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה ירושלים

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 צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק	85	

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



תכ
מיון



תכ
מיון



תכ
מיון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2317 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2317	3828	872	27/12/1990
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אל קאדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200		16/07/2013	חסן עבד אל קאדר		08/07/2015	מחייב לעניין גובה בניין, מספר קומות, קווי בניין והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/07/2013	חסן עבד אל קאדר		15/06/2015		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	פרטי	מחמד חסין סלמן			ירושלים	בית צפפה		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד חסין סלמן			ירושלים	בית צפפה		02-6734303	02-6734311	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד חסין סלמן			ירושלים	בית צפפה		02-6734303	02-6734311	



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	חסן עבד אל קאדר	121334	סוהו אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמאל דוידסון	66610	סוהו אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 בן 3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור בנין חדש.
3. הגדלת מסי הקומות המרבי ל-3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיות.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1625 מ"ר, מתוכם 787 מ"ר שטחים עיקריים, 228 מ"ר שטחי עזר מעל הקרקע ו-610 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
5. הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל-9 יח"ד.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
9. קביעת הוראות למבנה להריסה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.846

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2317 איזור מגורים 5	9		+5	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאושר על פי תכניות 2317 איזור מגורים 5	787		+363	424	מ"ר	מגורים (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
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	846	100
סה"כ	846	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	845.89	100
סה"כ	845.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים מגורים	4.1.1
הוראות הוראות בניו גובה מעקה בנוי לא יעלה על 1.20 מ'.	4.1.2 א
חניה א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.	ב
היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	ג
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	ד
סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם 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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	ה
בדיקות ארכאולוגיות 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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	ו
עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	ז
פסולת בניין	ח



4.1	מגורים ג'
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העברת הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי היתר בניה יהיה הגשת תכנית למתקן אשפה ל 3 עגלות של 1000 ליטר לאישור אגף תברואה. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ו. נטיעות עצים בוגרים ע"פ דרישות שפ"ע כתנאי להיתר בניה. ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת ע"י הרשות לכבאות והצלה, לצורך קביעת סידורי הכבאות לבנין. התכנית תכלול בין היתר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה. ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה מתו"ס לפרויקט.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים,</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
צידו שמאלי (4)	צידו- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	9.9 (3)	11	9	(2) 45	(1) 192	1625	610		228	787	846	1	מגורים ג'



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



קדמי (4)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי (4)	קדמי (4)		
			1	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

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) אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 120%.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 19.40..
- (4) כמסומן 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.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: מחמד חסין סלמן שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: 			
	שם: מחמד חסין סלמן שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך:	יום
	חתימה: 			
	שם: מחמד חסין סלמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה: 			
	שם: חסן עבד אל קאדר שם ומספר תאגיד: סווה אדרכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	חתימה: 			

(Handwritten signature and stamp)

