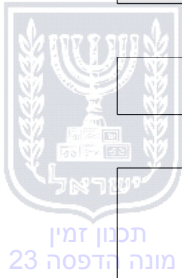


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0312546

תוספת זכויות בנייה בשכונת בית צפאפא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש קיים בית מגורים אשר נבנה בסטיה מהיתר מס' 42035 וחורג מגבול מגרש דרומי. מטרת התכנית היא הריסת המבנה הקיים, בניית בניין חדש והרחבת זכויות הבניה במגרש עפ"י מדיניות הועדה המחוזית מחוז ירושלים - 180% בנייה, 5 קומות על קרקעות, מרתף חניה ושינוי קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה בשכונת בית צפאפא

מספר התכנית 101-0312546

1.2 שטח התכנית 0.331 דונם

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 ל"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

218763 קואורדינאטה X

628213 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלנתר 53, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	95	116

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3365 בתחומה	החלפה	3365
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות והריסה	21/05/2017	אלרם שחר	21/05/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		17/05/2017	אלרם שחר	17/05/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אבתסאם אבו דלו			ירושלים	בית צפפה	53	02-6784606	03-5444783	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297860	02-6296714	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבתסאם אבו דלו			ירושלים	בית צפפה	53	02-6784606	03-5444783	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297860	02-6296714	
בעלים		אבתסאם אבו דלו			ירושלים	בית צפפה	53	02-6784606		

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, 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	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		.	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: רחוב בית חנינא מס' 63, בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מבנה מגורים חדש

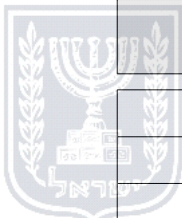
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 500.4 מ"ר מעל הקרקע.
4. שינוי קווי בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יחידות דיור מ-1 ל-4 יח"ד.
6. הגדלת מספר קומות מ-2 ל-5 קומות על קרקעיות.
7. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה בשביל.
12. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שביל	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

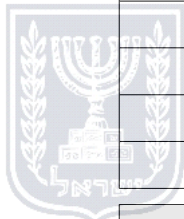
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
84.01	278.64	מגורים 5
15.99	53.05	מעבר ציבורי להולכי רגל
100	331.69	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
84.01	278.64	מגורים ב'
16	53.06	שביל
100	331.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה בחלקות 96 ו-95 בגוש 30278, תהיה בקיר משותף. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 3. תכסית עד 45% ותכסית תת קרקעית עד 80%. 4. לא יותרו פתחים בחזית המזרחית אשר נקבעה בקו בניין אפס. 5. במידה וקיימים פתחים לכיוון החלקה המצרנית ממזרח הם יסגרו. 6. למגישי התכנית לא תהיה כל התנגדות לבניוי אשר יבנה בצמוד אליהם וכן, לסגירת הפתחים ממזרח בבוא העת.
ב	חניה <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה. 2. מקומות החניה ימוקמו בתחום מגרש המגורים. 3. קומת החניה תהיה תת קרקעית עבור כל מקומות החניה הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף.
ג	היטל השבחה <ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	הריסות ופינויים <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו בשלב הראשון של עבודות הבניה.
ה	סטיה ניכרת <ol style="list-style-type: none"> א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ב. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ג. מספר הקומות בתכנית זו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ו	פסולת בניין <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	קווי בנין <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. קווי הבנייה לבניה תת קרקעית יהיו בקו בניין אפס.

4.1	מגורים ב'
	3. לא יותרו חריגות מקווי הבניין.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ. 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את אלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי (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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בחזית הרחוב, והגשת סקר עצים לאישור מחלקת גננות.</p> <p>ה. הגשת תכנית מפורטת למחלקת כבאות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה סגירת הפתחים לכיון החלקה המצרנית ממזרח במידה וקיים כאלו.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב
4.2.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>יותר מעבר רכב כגישה לחניה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-ימני צידי-שמאלי (4)	0	5	17	4	(3) 45	(2) 227.12	(1) 131		60	440.4	278	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף חניה.

(2) שטחי הבניה מעל הקרקע 180%.

(3) תכסית המרתף 80%.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

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.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

- עצים מסומנים להעסקה - יש לבחון את ערכיות העסקתם בשלב היתר הבניה עפ"י סקר מעודכן אשר יוגש כחלק מהיתר הבניה.
- חובה לטעת עצים בוגרים בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	טופס איכלוס	פיתוח זיקת ההנאה בתא שטח 2

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23