

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0420117

תוספת בניין מגורים ומסחר חדש, רחוב דב יוסף, בית צפפה



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת:

החלקה נשוא התכנית ממוקמת על שדרות דב יוסף בשכונת בית צפפה. על החלקה קיימים שני בניינים, הדרומי (סככות) מיועד כולו להריסה והצפוני הוא בניין ישן בן שתי קומות (סה"כ שטחו 446 מ"ר) ללא היתר וללא תיקי עבירה המיועד בתכנית זו להכשרה. התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבנייה ומספר הקומות לשם תוספת בניין חדש בן 6 קומות אשר יכלול 13 יח"ד חדשות ושטח מסחר ותעסוקה. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י תכנית 3365 המאושרת לאזור מגורים 5 ושטח לדרך. עפ"י תכנית האב של בית צפפה מיועד האזור ל 6 קומות, 240%.

ג. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע בהתאם לתצהירים ומסמכי הבעלות המצורפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניין מגורים ומסחר חדש, רחוב דב יוסף, בית צפפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-0420117 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.543 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

218805 קואורדינאטה X

628465 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לבית צפפה, שדרות דב יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד דב יוסף		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק	1	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	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	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין: גובה בניין, מסי קומות והריסה	20/06/2017	מוהנד עומר	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21/08/2017	מוהנד עומר	05/12/2016	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מוסא עודה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסא עודה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פרטי	מחמד סלמאן			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר	פרטי	אברהם עודה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר	פרטי	מוסא עודה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר			פרטי	טייבה	טייבה	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 חדש בן 6 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה והכשרת בניין קיים בן 2 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת שטחי בניה בתכנית.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים.
- ד. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 16 יח"ד.
- ה. הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות ל- 6 קומות מעל 3 קומות מרתף וחניה.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- י. קביעת שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה.
- יא. קביעת הוראות הפקעה לדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.92	153	דרך מאושרת
90.08	1,390	מגורים 5
100	1,543	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.92	153.05	דרך מאושרת
90.08	1,389.7	מגורים ג'
100	1,542.75	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. 2. גובה הגדרות על גבול החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה בבניין החדש תהיה תת קרקעית במלואה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. 3. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. הסעיף המורה על הריסה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיחום ברור של גבול החלקה על ידי גדר או אלמנט פיתוח אחר בהתאם לשימוש המבוקש בכל חזית. 5. תיאום העתקת ונטיעת עצים בוגרים עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בנייה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגנות. 7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקות אגף שפ"ע הבאות: אחזקה, גנות, מאור ובטיחות. 8. תנאי להוצאת היתר בניה תהיה הריסת כל האלמנטים (גדרות סככות וכד') שנמצאים על גבול</p>

4.1	מגורים ג'
	החלקה וגולשים מעבר לה.
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. 4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
ט	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יתאפשר מעבר הולכי רגל מכביש דב יוסף אל פנים השכונה כדוגמת מעבר הולכי הרגל המסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
יא	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. חלקי הגדר/בניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח. 2. ההריסה תבצע עד 3 שנים מיום אישור התכנית גם בלא הוצאת היתר בניה.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ג'
יג	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכללי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתו בחוק התכנית והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילט ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבו יהא כמצויין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>3. על שטח הדרך תחול הוראת ההפקעה להלן.</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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
													1	מגורים ג'	מגורים ג'		
													1	מסחר ומשרדים	מגורים ג'		
(4)		3	6	(3)	13	16	(2) 40	(1) 247	3425	1220		292	1913	1390	1	>סך הכל<	מגורים ג'



תכנון ומבנה
משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15



תכנון ומבנה
משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
	1	מגורים ג'	מגורים ג'		
	1	מסחר ומשרדים	מגורים ג'		
(4)	1	<סך הכל>	מגורים ג'	(4)	(4)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%.
- (2) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה בניין מספר 1 לא יעלה על 20.5 מ', גובה בניין מספר 2 לא יעלה על 7 מ', מעל גבהים אלה יותר מעקה תקני וחדר מכוונות ויציאה לגג בכל בניין..
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 גמישות להיתר

יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי עבור הבניין החדש.

6.2 עתיקות

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.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התכנון ובניה התשכ"ח 1965 שיוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגש תשריט כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התשריט והוצאות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכל בניין בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	הוצאת היתר בניה	תנאי להוצאת היתר בניה תהיה הריסת כל האלמנטים (גדרות סככות וכד') שנמצאים על גבול החלקה וגולשים מעבר לה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.