

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0404996

מבנה מסחרי + תעסוקה - בית צפאפא

ירושלים

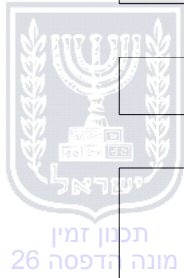
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית מתייחסת לשטח המיועד לאזור מגורים 2, על פי תכנית 5834ב שאושרה.

התכנית מציעה הוספת שלוש קומות נוספות לבנין (סה"כ חמש קומות) עם שתי קומות לפי היתר קודם והכשרת בניה של קומה.

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה.

סה"כ 5 קומות תעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מבנה מסחרי + תעסוקה - בית צפאפא

מספר התכנית 101-0404996

1.2 שטח התכנית 1.202 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

219488 קואורדינאטה X

626656 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות אל טנטור ואל צפא

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	דיר טנטורה		

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	117	

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 26



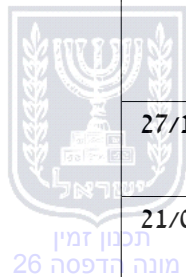
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מחליפה את תכנית 2317	החלפה	2317
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 תכנית 62.	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאנן עבדאלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאנן עבדאלקאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות.	15/10/2017	סאנן עבדאלקאדר	15/10/2017		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		28/09/2017	משה אלבוחר	27/07/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		15/10/2017	סאנן עבדאלקאדר	15/10/2017		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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
מר	פרטי	מוחיי שוויקי			ירושלים	(1)		02-6261836	02-6261836	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפאפא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחיי שוויקי			ירושלים	(1)		02-6261836	02-6261836	

(1) כתובת: בית צפאפא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחיי שוויקי			ירושלים	(1)		02-6261836	02-6261836	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: באמצעות מיופה כח מאזן שוויקי

(1) כתובת: בית צפאפא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאנן עבדאלקאדר		סאנן אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	38	03-5173555		info@senanar chitects.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה	ירושלים	(2)	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים הנדסה ומיידיות	ירושלים	(3)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב אבן סינא 38 יפו 6817731.

(2) כתובת: האומן 24, ירושלים.

(3) כתובת: בית חנינה כביש ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 2 למסחר ותעסוקה ותוספת קומות בבית צפפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי יעוד ממגורים 2 לאזור למסחר ותעסוקה.

- הגדלת מספר קומות מ 2 ל 5.

- קביעת שטחי בניה.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת קווי בניין בגין תוספת בניה.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת תנאים למימוש התכנית.

- קביעת הוראות בגין הפקעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	102
מסחר ותעסוקה	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,215	מגורים 2
100	1,215	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.78	466.26	דרך מוצעת
61.22	736.14	מסחר ותעסוקה
100	1,202.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בתחום התכנית.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר, תעסוקה ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יהיה על פי הקבוע בנספח התנועה.
ג	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי המצויין במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המירבי בתכנית הינו מחייב. כל הגדלה במספר הקומות תחשב סטיה ניכרת. ב. קווי 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. השימוש המסחרי יותר רק בשתי הקומות התחתונות במפלס הרחוב, ביתר הקומות יותר שימוש לתעסוקה ומשרדים, כל סטיה מהוראות אלה יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות התש"ל - 1970).
ה	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ו</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א - תיאום התכנון וההיצוב 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 החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, 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 ועל חשבונם.</p> <p>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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ה - בתחומו של תא השטח יינטעו 3 עצים בוגרים, בתיאום ועל פי דרישות מחלקת שפייע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום החזיתות המסחריות והנגישות לרחוב מול מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p>
<p>ז</p>	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, השתל"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.</p>
<p>ח</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p>ט</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 יותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



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

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)	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי ציד-י שמאלי (2)	ציד-י ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 5		60	(1) 368	2715	1315		205.6	1194.4	736.14	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (2)	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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 המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 190 אחוזי בניה מרביים מעל לקרקע..

(2) על פי המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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.

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 תעשה בהינף אחד.	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית הינו 3 שנים מיום אישורה וכי במידה ולא יאושר היתר בנייה לפי תכנית זו בתוך פרק הזמן הנקוב, בתכנית תתבטל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26