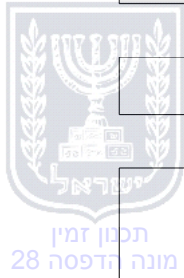


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0356592

תוספת קומות, ותוספת אגף חדש לשני בניינים בשכונת בית צפפה



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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם בשכונת בית צפפא.
2. מוצע תכנון כולל על חלקה מס' 91 בגוש 30278.
3. שטח התכנית 1443 מ"ר.
3. התכנית מציעה תוספת שתי קומות על שני המבנים הקיימים בתחומה ותוספת אגף חדש לכל בניין, סה"כ 13 יח"ד נוספות ל 4 הקיימות.

רקע תכנוני לתכנית :

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" לפי תכנית 3365, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות, ותוספת אגף חדש לשני בניינים בשכונת
בית צפפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0356592 מספר התכנית

1.443 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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

218811 קואורדינאטה X

628269 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דב יוסף 4, בית צפפה

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	4	

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		91

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 28



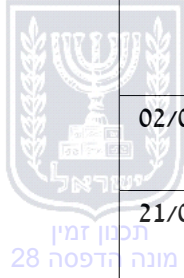
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3365	החלפה	3365
21/01/2010	1593	6052	תכנית כפופה להוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית כפופה להוראות תוכנית 5022 / א. הוראות התכנית 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	24/12/2017	איהאב זין	25/12/2017	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות וגובה בינוי, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/09/2017	חאזם יונס	09/12/2017	תשריט מצב מאושר	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	עלאא עבד רבו			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6735343		

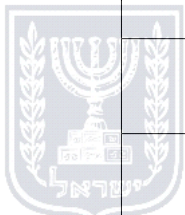
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלאא עבד רבו			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6735343		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סעיד עבד רבו			ירושלים	שד דב יוסף	4	02-6735343		
בעלים		עלאא עבד רבו			ירושלים	שד דב יוסף	7	02-6735343		

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדרכלים	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת שתי קומות ואגף לשני בניינים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאיזור מגורים 5 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי להקמת אגף חדש לשני בניינים קיימים, ותוספת 2 קומות מעל שני הבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
3. קביעת שטחי בניה המרביים לשני הבניינים.
4. קביעת קווי בניין לבנייה המוצעת.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם לסה"כ 17 יח"ד.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל 5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

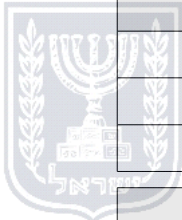
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,443.11	מגורים 5"
100	1,443.11	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,443.11	מגורים ג'
100	1,443.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מסחר	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח.	
חניה	ב
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 3. תנאי להיתר בניה , הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. ההריסות המסומנות בתשריט בצבע צהוב ייהרסו, אי הירסתם תחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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.	
קווי בנין	ז
קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.	
קולטי שמש על הגג	ח
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ט
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי	

4.1	מגורים ג'
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>5. בשלב היתר בניה יש להתייחס לקו הירוק של הרכבת הקלה, ויש לערוך תיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>6. בשלב מתן היתר בניה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגננות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח המגרש בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי הקיים בין קו הבניין של בניין מס' 1 לבין הגבול הדרומי של התכנית.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס 4.</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במקום המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקת לרחוב.</p> <p>2. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בלבד.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									ש"ח שטחי בניה	שרות				עיקרי		
אחורי מונה הדפסה 28	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 17.7	11.69	17	39	(1) 248	3581	1045	238.7	2297.3	1443.11	1+2	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	2	(3) 5												



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	יעוד
קדמי (4)		מגורים ג'
	1+2	

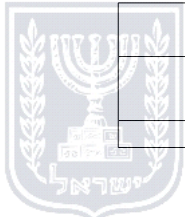
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שטחי תעסוקה ומסחר עד ל 30% מסך השטחים בתכנית.
- (2) גובה הבניין כמצויין בנספח הבינוי. מעל גובה זה תותר בניית חדר תכני ו/או חדר יציאה לגג ומעקה תקני, גובה הבניין כמצויין בנספח הבינוי.
- (3) מפלס הכניסה הקובעת יקבע בכל בניין בנפרד, בהתייחס למפלס קומת הקרקע בבניין.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

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

הזמן לביצוע תוכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28