

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0425454

הקמת שלושה מבני מגורים בבית צפאפא



מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום :
 18/03/2018

לאשר את התוכנית
 25/04/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום :
 04/04/2017

להפקיד את התכנית
 31/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור המקום :

המגרש בפאתי שכונת בית צפאפא מתחת לשכונת גילה א' במדרון הפונה לכיוון צפון מזרח.

רקע להגשת התכנית :

מצב מאושר : התכנית התקפה כיום- 3802 מייעדת שטח זה לאזור מגורים 5 מיוחד. (50%)

מצב קיים בשטח : אין בניה קיימת במגרש.

מצב מוצע : התכנית מציעה 3 מבני מגורים בני 5 קומות מגורים מעל +0.00 ו- 2 מתחת ל- +0.00 הכוללות 2

קומות חניה ומגורים. סה"כ 60 יח"ד

מעמדו של מגיש התכנית : בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת שלושה מבני מגורים בבית צפאפא

101-0425454

מספר התכנית

6.197 דונם

1.2 שטח התכנית

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
	קואורדינאטה X	219075
	קואורדינאטה Y	627375



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשכונת בית צפאפא מתחת לשכונת גילה א' במדרון הפונה לכיוון צפון מזרח.

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			

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30281	מוסדר	חלק	23	

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

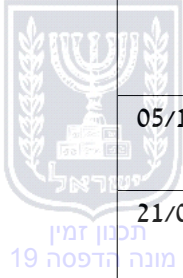
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה את תכנית 3802.	החלפה	3802
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			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 : מחייב לענין גובה בנין, מס' קומות.	21/12/2017	אליעזר רכס	21/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		21/12/2017	אייל קראוס	20/11/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/10/2017	אליעזר רכס	18/10/2017	1	1: 500	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

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			קסר עוייס בע"מ	ירושלים	(1)	5	02-5827548	02-5321158	mail@a-elias.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 25198.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קסר עוייס בע"מ	ירושלים	(1)	5	02-5827548	02-5321158	mail@a-elias.com

(1) כתובת: ת.ד. 25198.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
מודד מוסמך	מודד	מתמוד מחאמיד	882	טופ הנד להנדסה ופיתוח בע"מ	ירושלים	(1)		02-6718565	02-6723758	Hh3mb@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה ודרכים	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס) (2	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 72313 ירושלים.

(2) כתובת : גבעת שאול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 3 בנייני מגורים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, מדרך, משטח נוף פתוח וממערב ציבורי להולכי רגל, לאיזור מגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל לקרקע, ו-3 קומות בתת הקרקע.
5. קביעת מסי יח"ד ל-60 יח"ד.
6. קביעת מסי מבנים במגרש ל-3.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.
12. קביעת הוראות בגין ביטול דרך.
13. קביעת הוראות לאתר עתיקות בתחום התכנית.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	2
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.43	956	דרך
60	3,718	מגורים 5 מיוחד
4.47	277	מעבר ציבורי להולכי רגל
20.11	1,246	שטח נוף פתוח
100	6,197	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.97	803.58	דרך מאושרת
60	3,718.67	מגורים ג'
27.03	1,675.1	שטח ציבורי פתוח
100	6,197.35	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יאפשר העמדה של שלושה מבנים נפרדים מעל הקרקע וזאת על מנת שלא ליצור מסת בינוי שאינה אופיינית לשכונה. 2. ישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מטרים בין הבניינים בחלקה. מרפסות: 3. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. תאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, לבניין. 8. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמצוין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות חניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. מספר מקומות חניה לאופניים ייקבע לפי התקן הארצי. תכנון החניה צריך לאפשר גישה נוחה לחניית אופניים, כולל תמרון אל ומתאי החניה. מחסן דירתי בגודל העולה על 5 מ"ר יכול להחשב כמקום לחניית אופניים עבור אותה יח"ד ובלבד שהנגישות אליו מאפשרת תמרון אופניים סביר. 4. אין לתכנן גישה לחניות אופניים במסלול העובר ברמפת הכניסה למרתף חניית המכוניות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חיפוי קירות החוץ יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת שלא יפחת מ-70% ממעטפת הבניין. החיפוי באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלס הקרקע (0.00) המצוין בנספח הבינוי. 2. לעת מתן היתר הבניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 ו-2</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>במידה ותקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה יחייב זאת. שטחי הבניה של קומת החניה הנוספת אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בסעיף 5, אשר יתווספו בעת הצורך להיתר הבנייה.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח דרך לביטול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בקוים אדומים אלכסוניים הינו דרך לביטול. שטח זה יפותח כחלק ממגרש המגורים. גדרות / קירות / טרסות: 2. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. 3. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש. 4. המרחק המזערי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות תהינה עם אדמת גן וללא בינוי תחתם. 5. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן). 6. בין רמפת הירידה אל החניונים התת קרקעיים לבין החצרות הפרטיות הסמוכות, וכן בין החצרות הפרטיות לבין השצ"פ ייבנו קירות הפרדה.
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הקומות העל קרקעיות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל תוספת קומה תחשב כסטייה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת. 3. המרחק בין הבניינים כמצוין בסעיף 4.1.2 ב' הינו מזערי (מינימאלי) וכל סטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת. 4. סטייה מהוראות עבור מרפסות בסעיף 4.1.2 ב' תחשב סטייה ניכרת.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, תאום חזיתות הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית החניה מפורטת עם מחלקת שפ"ע דרכים. 5. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים בתחום המגרש. 6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות





תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים ג'
	<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין.</p> <p>7. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>8. תיאום עם חברת הגיחון לעניין ביוב וניקוז.</p> <p>9. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>10. עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית ירושלים לעניין זיהום אוויר וקרקע.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>12. נטיעת עצים בוגרים בחזית הבניינים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>13. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשטח הציבורי הפתוח ואישור אגף שפ"ע לתכנית המוצעת.</p> <p>14. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ותכנית שתילה.</p> <p>15. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר טבע עירוני על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וליווי של אקולוג בכל שלבי הפיתוח. תוצאות הסקר והמלצותיו יוטמעו בתכניות ההגשה ובתכניות העבודה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת הסדרת משולש הראות בתחום התכנית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, טרסות.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. השטחים הפתוחים הציבוריים יופרדו פיזית מהשטחים הפרטיים הגובלים בהם ע"י קירות וגדרות כפי שיקבע ע"י אגף שפ"ע.</p> <p>3. מערכות התשתית התת-קרקעיות יועברו כשהן משולבות ומוסתרות ע"י פיתוח השטח.</p> <p>4. תותר גישה למערכות התשתית לצורך טיפול ואחזקה באופן שיאפשר קיומו של מעבר הולכי רגל.</p> <p>5. השצ"פ יהיה פתוח ונגיש לציבור, ויכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.</p> <p>6. פיתוח השצ"פ יעשה תוך שימורו כשטח בעל אופי של בוסתנים וטרסות אשר ישומרו וישוקמו.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>7. בשטחים הפתוחים ימוקמו מתקני השהייה וכן יבוצע ויסות למתקנים להחדרת מי הנגר. מתקני הקליטה, ההשהייה וההחדרה יתוכננו באופן שימנע זרימה עוצמתית לכיוון הטראסות.</p> <p>8. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>9. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י- שמאלי 4	ציד-י- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 5	(4) 17.5	16.14	60	(3) 45	(2) 315	(1) 11716	4749	878	1133	4356	3718.6	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
(5) 600	4	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:

1. 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) כולל שטחי מרפסות.
- (2) אחוזי הבנייה מעל לפני הקרקע יהיו 180 מירבי.
- (3) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (4) גובה מקסימלי לבניינים ב+ג 17.5 מ'.
- גובה מקסימלי בניין א': 15.75 מ'.
- מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (5) א. לא יותר ניווד שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הבניה למגורים.
- ב. לכל דירה תותר מרפסת עד 10.0 מ"ר או 10% הקטן מבניהם.






תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>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.</p>	
6.2	תשתיות	
	<p>1. כללי: א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח. ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקנים בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד. 2. חשמל: א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. ב. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים. ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. ד. שנאים (1) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. (2) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. (3) חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים. 3. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.</p>	
6.3	היטל השבחה	
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.4	ניהול מי נגר	
	<p>מי נגר מתחום התכנית יופנו לשצ"פ הסמוך בהתאם לדרישות סעיף 23.3.3 בתמ"א 4/ב/34</p>	
6.5	איכות הסביבה	
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר. הגדר תבטיח מניעת פגיעה כלשהי בשטח הציבורי הפתוח הסמוך.</p>	
6.6	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור. עצים המסומנים בתשריט בצבע כתום הינם עצים להעתקה. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה. 2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 3. ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות בעיריית ירושלים ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, וכן ישתול היזם בתחומי החלקה או בסמוך לה עצים בערך שיקבע ע"י אגף שפ"ע. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה</p>	

	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק. 4. תזמון ההעתיקות, סוגי ההעתיקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.7 עתיקות</p> <p>1. 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. 2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 4854/0 "ירושלים, גילה (מזרח)" י"פ 4256 ע"מ 454 מיום: 27/10/1994; לא פורסם 5384/0 ירושלים, קצר עויס; 2781/0 "ירושלים, קצר עויס" י"פ: 4318 ע"מ 4036 מיום: 13/07/1995, 27391/0 "ירושלים, שרפת" י"פ: 4923 ע"מ 4976 מיום: 26/09/2000, 27394/0 "ירושלים, בית צפאפא (דרום) [מערב]" י"פ: 4923 ע"מ 4977 מיום: 26/09/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 4. יבוצעו פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) בהתאם לדרישות רשות העתיקות, במידה ויידרש. 5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות בתיאום עם רשות העתיקות. 6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד של יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום לפי פרק ד' א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות. 2. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחנייה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. 3. במבני המגורים בשטח המשותף הסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, יתוכננו רחבות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>	<p>6.9</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	לא תותר בניה בשלבים. הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	טופס אכלוס	גמר פיתוח השצ"פ יהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס ולשביעות רצון מהנדס העיר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19