

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0366997

הקמת בניין מגורים חדש בית צפאפא

ירושלים

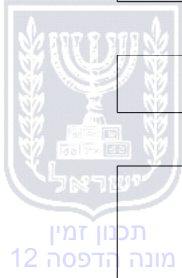
מחוז

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

מקום התכנית: בית צפאפא סמוך לכביש בגין.

שטח התכנית: כ-1758 מ"ר.

מוגדר כאזור מגורים 5 על פי תכנית 2317, ונמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת.

במגרש קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות. בנוי ללא היתר.

הבניין מיועד על פי תכנית זו להריסה. במקומו מבוקש בניין מגורים חדש בן 5 קומות 180% בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בית צפאפא

101-0366997

מספר התכנית

1.758 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

219356 קואורדינאטה X

626681 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא

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 צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	-11	142-143

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 12



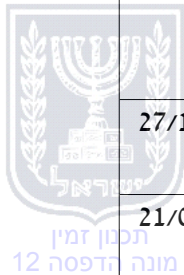
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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			חסן עבד אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך מנחה למעט הנתונים שהנם מחייבים : מס' קומות מרביים והריסות.	13/12/2017	חסן עבד אל קדר	16/03/2016		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/03/2018	שמואל דוידסון	11/12/2017		1: 250	רקע	טווח הרחקה
לא		07/03/2018	חסן עבד אל קדר	17/03/2016		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	
	פרטי	זקריה עליאן			ירושלים	שכ בית צפפה (1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינות בקרקע הכלולה בתכנית זו..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	השונית	4	08-6248470	08-9397990	mail@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מגורים חדש בן 5 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' ולדרך משולבת.
2. צמצום רוחב דרך ע"י קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
3. קביעת בינוי עבור בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
4. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה בן 10 יח"ד.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לדרך עם הנחיות מיוחדות.
10. צמצום קו בנין בדרך פרברית מהירה, בהתאם לתמ"א 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202
דרך משולבת	201
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	202
מבנה להריסה	דרך משולבת	201
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

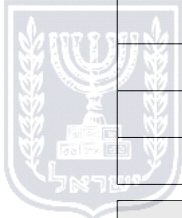
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
82.03	1,442	אזור מגורים 5
17.98	316	דרך מאושרת
100	1,758	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.55	97.57	דרך מאושרת
50.34	885.13	דרך משולבת
44.11	775.69	מגורים ג'
100	1,758.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
דרכים	א
סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.	
הוראות בינוי	ב
א. מספר הקומות יהיה 5 קומות מעל פני הקרקע בכל חתך. ב. גובה הגדר הפונה לדרך הגישה לא יעלה על 1.2 מ'. ג. מרחק מציר דרך 50 פרברית מהירה לקו בנין נקבע ל-17 מ'.	
חניה	ג
א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.	
סטיה ניכרת	ה
א. ההריסה המסומנת בתשריט התכנית הינה מחייבת, כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ז
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קווי בנין	ח
קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	

4.1	מגורים ג'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ה. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושבי"ה. ו. תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים בענין מיגון אקוסטי ואיכות האוויר בגין קרבה לכביש בגין.</p>
יא	<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>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שטח התכנית הנמצא מתחת לגשר כביש בגין, ישמש כחצר הבנין הכלול בתכנית.</p>

<p>דרך משולבת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בפסים באלכסון בצבעים צהוב ואדום הוא שטח של דרך ציבורית משולבת, ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן, סעיף 6.3.</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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 5	17 (5)	13	10	45 (4)	303 (3)	2348 (2)	863 (1)	108	278	999	776	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
100	(6)	(6)	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 12 מ"ר מהווים שטח שירות מעל הקרקע.
- (2) כולל 100 מ"ר שטחי מרפסות..
- (3) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו 180%..
- (4) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (5) הגובה היחסי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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.

6.3 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 תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

