

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0608034

הקמת בית מגורים חדש, בית 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 :
06/01/2019

לאשר את התוכנית
22/01/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/05/2018

להפקיד את התכנית
11/10/2018

תאריך 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

מקום התכנית: רחוב אלקש 8, בית צפאפא.

חלק מחלקה 12 בגוש 30296

שטח התכנית: כ-696 מ"ר.

מוגדר כאזור מגורים 5 על פי תכנית 3802. נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת.

בחלקה קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מציעה הקמת בית מגורים חדש בן 4 קומות בדירוג ו-8 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקמת בית מגורים חדש, בית צפאפא

101-0608034

מספר התכנית

0.696 דונם

1.2 שטח התכנית

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

218940 קואורדינאטה X

627484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלקש 8, 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	אל קאש	8	
ירושלים			

בית צפאפא, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק		12

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 11



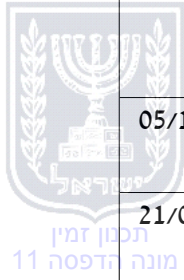
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות 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			שמולק דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמולק דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסות בלבד.	03/10/2018	שמולק דוידסון	24/01/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		03/10/2018	שמולק דוידסון	03/10/2018		1: 200	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		26/02/2018	שמולק דוידסון	24/01/2018		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



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	דאוד עבד אל סלאם צובחי			ירושלים	בית צפפה		02-6734303	02-6734311	

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	שמולק דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	ליכטמן אברהם דוד		077-7800395		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בית מגורים חדש, בית צפאפא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג.
2. קביעת שטחי בניה מרביים.
3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
4. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת מספר קומות ל-4.
7. קביעת מספר יחיד ל-8.
8. קביעת קווי בנין מרביים.
9. הוראות בגין גדרות/בינוי להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	501	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	501	מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	1	מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	1	קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
82.33	573	אזור מגורים 5 מיוחד
17.67	123	דרך מאושרת
100	696	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.64	122.71	דרך מאושרת
82.36	572.88	מגורים ג'
100	695.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. גודל המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר או 10% משטח הדירה, הקטן מביניהם.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. כל סטיה מהוראות הבינוי למרפסות תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>גדרות</p> <p>א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. ההריסה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי הינה מחייבת, כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המרביים המסומנים בתשריט הנם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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</p>

4.1	מגורים ג'
	העתיקות.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
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 איכלוס</p> <p>תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בפועל בהתאם לדרישת אגף שפי"ע.</p>
יא	<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, במידת 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. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בתיאום עם אגף שפי"ע של עיריית ירושלים. ו. ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושי"ה - מח' דרכים, שפי"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית. ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים. ט. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה. י. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל הגדרות בתחום שטח הדרך כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי</p>



4.1	מגורים ג'
	וירשם על כך סטיה נכרת.
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. בתחום התכנית קיימים 10 עצי זית המסומנים 1-3, 8-14 בסקר העצים. העצים יועתקו לתחומי המגרש או בסמוך לו במהלך הבניה. ג. באחריות היזם להוציא רשיון העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות. ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים. היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת ויחולו עליו הוראות ההפקעה שבסעיף 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	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	1	5	(3) 17	14	8	(2) 45	(1) 294	1680	570		168	862	572	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
80	(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:

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) אחוזי בניה מעל הקרקע הינם 194% כולל שטחי מרפסות..
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

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