

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0638353

בנין מגורים חדש בן 5 קומות, בית צפאפא, ירושלים



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 :
20/08/2019

לאשר את התוכנית
03/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/10/2018

להפקיד את התכנית
07/05/2019

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: בית צפאפא.

שטח התכנית: כ-0.631 דונם.

בהתאם לתכנית 3802 מיועד המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד.

בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות הבנוי בעבירת בניה ומיועד להריסה בתכנית זו התכנית מציעה בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-10 יחיד



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

בנין מגורים חדש בן 5 קומות, בית צפאפא, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0638353

מספר התכנית

0.631 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

218744 קואורדינאטה X

627524 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	אל קאש	5	

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק		17

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



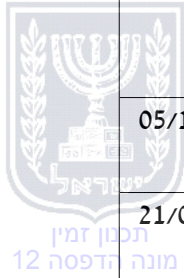
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



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
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחלפה את תכנית מס' 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 מחלפה את תכנית מתאר ירושלים 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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : הריסת בינוי והריסת גדרות סביב החלקה.	10: 25 07/04/2019	שמואל דוידסון	14/05/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 31 17/03/2019	שמואל דוידסון	14/05/2018		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



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
	פרטי	שיכה אברהמים כליל			ירושלים	שכ בית צפפה (1)		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	אמינה עיסא מוחמד עלי			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	האגר עיסא מוחמד עלי			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	חלימה עיסא מוחמד עלי			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	נזינב עיסא מוחמד עלי			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	נעמה עיסא מוחמד עלי			ירושלים	שכ בית צפפה		02-6734303	02-6734311	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

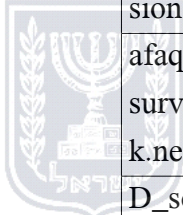


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711443	02-6711431	afaq-survey@barak.net.il
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בנין מגורים בן 5 קומות בית צפאפא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' .

2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים.

3. הגדלת מספר יח"ד ל-10 יח"ד.

4. הגדלת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

5. קביעת שטחי הבניה המרביים.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת קוי בניין חדשים

8. קביעת הוראות להריסת מבנים בשטח התכנית

9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

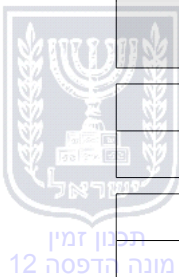
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	631	100
סה"כ	631	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	631.1	100
סה"כ	631.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ג. מרפסות. 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 5. כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית בלבד. ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועד להריסה. 2. הגדרות המסומנות בנספח הבינוי מיועדות להריסה והריסתם תהיה תנאי להיתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים כל צמצום בין קו הבנין לגבול המגרש יהווה סטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ג. הריסת הגדרות בתחום השצ"פ והדרך המאושרת הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת, כמצויין בנספח הבינוי.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון</p>

4.1	מגורים ג'
	התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל כאמור בסעיף 4.ט.ח לעיל. ב. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים המועתקים בתחום התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 (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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות בתחום השצ"פ והדרך המאושרת, כמצויין בנספח הבינוי. ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושי"ה- מח' דרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון. ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ט. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של דרך גישה לחניה מהכביש הסטטוטורי הקיים בפועל.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהנחית המחלקה לשיפור פני העיר. ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>



4.1	מגורים ג'
	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)



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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי
אחורי צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20.4 (3)	15	10	313 (1)	1977 (1)	741	305	831	631	1	מגורים	מגורים ג'
(4)	(4)	1	5												



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
100	(4)	1	מגורים	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 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, שטחי מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 100 מ"ר מרפסות..
- (2) תכסית הבינוי התת קרקעי לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה ראשון	הריסת הגדרות בתחום השצ"פ והדרך כמצוין בנספח הבינוי.
3	היתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12