

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0666545

הקמת בנין חדש בן 5 קומות, 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:
18/11/2018

להפקיד את התכנית
16/07/2019

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-0.710 דונם.
בהתאם לתכנית 4552 מיועד המגרש לאזור מגורים 2 מיוחד.
בקירבת צומת כביש בגין ודב יוסף.
בשטח התכנית קיים מגרש ריק ממבנים.
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג' והקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-10 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בנין חדש בן 5 קומות, בית צפאפא

101-0666545

מספר התכנית

0.710 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

לי"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

218624 קואורדינאטה X

627908 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא דב יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30915	לא מוסדר	חלק	1	

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 9



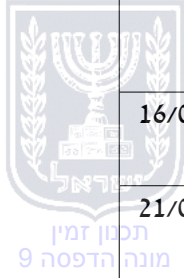
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4552	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4552.	4978	2235	16/04/2001
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



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		14: 25 04/07/2019	חסן עבד אל קדר	02/07/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		18: 03 01/07/2019	חסן עבד אל קדר	02/07/2018		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	יוסף סלמן			ירושלים	שיח גראח) (1		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	מוחמד סלמן			ירושלים	שיח גראח		02-6734303	02-6734311	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש בקרקע בתחום תכנית 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		משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	סמיר סלאח	948		ירושלים	צור בחר		02-6734303	02-6734311	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 חדש בן 5 קומות, בית צפאפא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים 2 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 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים
8. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

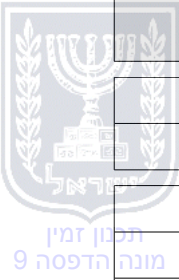
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

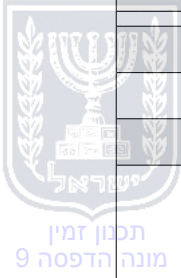
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	710	100
סה"כ	710	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	710.73	100
סה"כ	710.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הכביש הסמוך ללא מדרגות.</p> <p>3. יישמר גינון בחזית הקדמית מתוך כוונה לשמר את העצים הקיימים בו. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>חניה:</p> <p>1. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבעו לעת הוצאת היתר בניה על פי תקן התקף לאזור</p> <p>3. מספר יחידות הדיור יהיו בהתאם מספר מקומות החניה אותם ניתן לספק במסגרת התכנית.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל הגדלת מספר הקומות תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מהוראות מרפסות שבסעיף 4.1.2 א תחשב סטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p>קולטי שמש על הגג הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. תנאי לטופס איכלוס נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית פועל. ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס האיכלוס.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ו. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד מחלקות עיריית ירושלים: המח' למדיניות תכנון, אגף תושי"ה-מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p>
ט	<p>עתיקות 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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. מיקום העתקת העצים יתואם עם מחלקת הגננות וההעתקה תבוצע בהתאם לתנאי הרישיון שיונפק לנושא זה. ד. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים</p>

4.1	מגורים ג'
	אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>תתאפשר העתקת עצי הזית הקיימים בחזית המגרש ומיועדים לשימור. במידה ותכנון החניה יחייב זאת, העצים ינטעו מחדש בחזית המגרש.</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						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י- שמאלי (4)	ציד-י- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 5	17 (3)	45	10	45 (2)	339	2413 (1)	1035	73	256	949	710	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
100	(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 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 100מ"ר מרפסות ..

(2) יותר 80% תכסית בתת הקרקע.

(3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

6.2 היטל השבחה

הוועדה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

