

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0627703

הקמת בניין חדש ברחוב אל קאעה, בית צפפה 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:
04/11/2018

להפקיד את התכנית
03/09/2019

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

התכנית שבנדון חלה על חלקה 55 גוש 60286 ברחוב אל קאעה 4 בשכונת בית צפפה בתחום התכנון קיים מגרש ריק מבנוי התכנית התקפה בתחום הינה 2317 המייעדת אזור זה למגורים 5 התכנית מציעה הקמה של בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל הקרקע, שנוי יעוד למגורים ג' לשם יצירת 9 יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש ברחוב אל קאעה, בית צפפה ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0627703

מספר התכנית

0.462 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

219754 קואורדינאטה X

627795 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה

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 קאע	4	

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30286	מוסדר	חלק		55

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 32



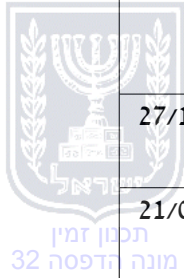
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 43 26/08/2019	ארז ניסן	24/02/2019	1		מנחה	אדריכלות
לא		13: 34 04/08/2019	מוחמד עמרו	04/08/2019	1		מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 43 26/08/2019	גבארה תאופיק	19/07/2018	1	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	מנאל עבדו			ירושלים	(1)	12			yara.abdo12@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל אחיטל 12 ואדי אלגוז ירושלים.

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
אדריכל	עורך ראשי	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	מבשרת ציון	(1)	39	054-6640789		nissan.architectes@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(2)		02-5838502		zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(3)		02-6275463		info@yarden-eng.com

(1) כתובת: הזמיר 39 מבשרת ציון.

(2) כתובת: עטרות ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226, ירושלים 91271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 חדש למגורים בן חמש קומות בגבעת המטוס.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שנוי יעוד ממגורים 5 למגורים ג

2.2.2 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 קביעת מספר יחידות הדיור ל-9 יח"ד

2.2.4 קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2.5 קביעת היקף שטחי הבניה המרביים.

2.2.6 קביעת הוראות למתן היתר בניה ומתן היתר איכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

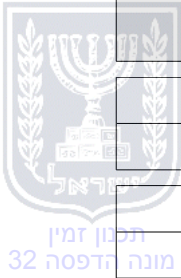
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	462.24	100
סה"כ	462.24	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	462.24	100
סה"כ	462.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' 2. לא תותר בניה זיזית או על עמודים, למעט המרפסות המצוינות בסעיף זה</p> <p>מרפסות:</p> <p>1- תותר הקמת מרפסת מקורה בכפוף לשטחים בעמודת "מרפסות" אשר בטבלה 5. 2- לא תותר מרפסת מקורה בשטח העולה על 10 מ"ר. שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. 3- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 5- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "מרפסת סגורה", במידה והמרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש לשטחים לצורך כן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קומת חניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה או בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ב. מס' קומות המירבי בבניין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ג. כל סטיה מהוראות המרפסות בסעיף 4.1.2 א, תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות את פסולת הבניין לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי מעל הקרקע. 2. קו בניין המסומן בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי בתת הקרקע. 3. קו בניין המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת יהיה עבור קווי המתאר למרפסות בלבד.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ז	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים ג'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת מהמחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושי"ה-מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנון, חב' חשמל, תכנון</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות לעניין עמידה בתקנות נגישות.</p> <p>ו. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרבות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדול, ככל הניתן, של מי נגר עיליים וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חץ וחלוקים).</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	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									ציד-י- שמאלי שטחי (5)	ציד-י- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
			17 (4)	20	9	45 (3)	293 (2)	1353 (1)	428		121	714	462	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
90	(5)	(5)	1	מגורים ג'	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 זו ומחשבים בהתאם התקנות התכנון ובניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל את שטחי הבניה לרבות מרפסות.

(2) אחוזי הבניה המירביים עד 180%.

(3) תכסית הבינוי 45% מעל הקרקע ו 80% בתת הקרקע.

(4) מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה במגיע 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 איכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32