

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0198242

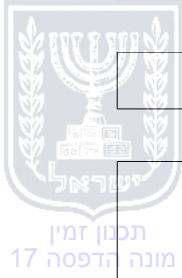
**הקמת בנין מגורים בית צפאפא ירושלים**

מחוז **ירושלים**

מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה לתשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/07/2020

לאשר את התוכנית  
02/08/2020

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: צומת כביש בגין ודב יוסף, בית צפאפא.  
שטח התכנית: כ-0.660 דונם.  
בתחום התכנית קיימת תכנית איחוד וחלוקה מס' 5678 משנת 1999 אשר קבעה חלוקה תכנונית ויעוד קרקע לאזור מגורים 1, בחלקה 52 נשוא התכנית.  
התכנית מציעה הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-9 יח"ד.  
בשטח התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הקמת בנין מגורים בית צפאפא ירושלים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0198242
-------------	-------------

שטח התכנית	0.660 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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

218914 קואורדינאטה X

627851 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צומת כביש בין ודוב יוסף, 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			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק	52	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5678	5

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
20/02/2000	2661	4856	תכנית זו מחליפה את תכנית 5678.	החלפה	5678
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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 59 02/09/2019	חסן עבד אל קדר	10/09/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 19 19/02/2020	שמואל דוידסון	10/09/2018		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	מוחמד גודה			ירושלים	בית צפפה ) (1		050-7638533		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח מטעם בעלי ענין בקרקע, על פי מסמך ייפוי כוח..

**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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סלח	948		ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711443	
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 ו-9 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' .
2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים.
3. הגדלת מספר יח"ד ל- 9 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיות.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת קוי בנין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 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
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

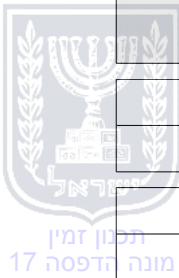
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	660	100
סה"כ	660	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	653.91	100
סה"כ	653.91	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מיגון אקוסטי שיבוצע על פי דו"ח מפורט.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
הוראות בינוי	ב
מרפסות:	
<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. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>גדרות:</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p>	
חניה	ג
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, בתחום המגרש בלבד. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
היטל השבחה	ד
<p>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.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. כל צמצום בין גבול המגרש לקו הבנין יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	

4.1	מגורים ג'
	ג. סטייה מהוראות 4.1.2 לעניין מרפסות תהווה סטייה ניכרת.
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תיעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בפועל בהתאם לדרישת אגף שפ"ע.                  ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים המועתקים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 חו"ד המחלקות הבאות : המח' למדיניות התכנון, אגף תושי"ה- מחלקת דרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חברת חשמל והטמעתם בבקשה להיתר.                  ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                  ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.                  ט. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                  י. מספר יחידות הדיור יקבע על פי מספר מקומות החניה בהתאם לתקן התקף באזור.                  יא. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי ובחינת הצורך למיגון אקוסטי מהדרך הפרברית המהירה.                  יב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מח' איכות הסביבה וצוות בקרה תכנון פיזי.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></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.
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.          ב. באחריות היזם להוציא רשיון העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.          ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים..          ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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					
צידוי- שמאלי (4)	צידוי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	17 (3)	13	9	45 (2)	258 (1)	1706 (1)	430		223	963	660	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי (4)	אחורי (4)		
90	(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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 90 מר מרפסות.
- (2) 80% תת קרקעית..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/מכוונות ומעקה תיקני..
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בנין יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17