

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0639344

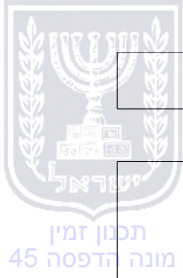
בנין חדש למגורים - בית צפפא - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה של שטח מקרקעין בשכונת בית צפאפה - ירושלים.

התכנית המאושרת החלה על שטח התכנית, הינה תכנית מתאר 2317 המייעדת שטח זה למגורים 5.

התכנית מציעה בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל הקרקע לשם יצירת 9 יח"ד. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מסדירה גישה סטטוטורית לחלקה המיועדת למגורים, תוך ייעוד חלק משטח התכנית לדרך, וזאת בהתאם לתכנון דרכים עקרוני לשכונה, שהוכן על ידי העיריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בנין חדש למגורים - בית צפפא - ירושלים

מספר התכנית 101-0639344

1.2 שטח התכנית 1.682 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

219913 קואורדינאטה X

627910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפה - ירושלים

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 צפאפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30286	מוסדר	חלק	66	67-68, 92, 94, 111-112

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 45



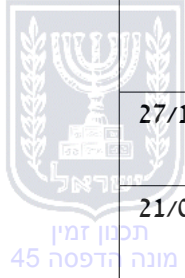
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 כפופה להוראות תכנית 5166/ב	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א	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			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	12: 20 23/12/2019	מוחמד עמרו	11/12/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי	11: 58 04/08/2020	נסים נחלה	03/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 26 30/12/2019	נסים נחלה	10/12/2018	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
עורך דין	אחר	רמי עותמאן		רמי עותמאן - עורך דין	ירושלים	יפו (1)	33	02-6234974	02-6509933	rami@rami uthman.com
עיריית ירושלים	אחר	עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297777		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1, 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
	עורך ראשי	נסים נחלה	110724	נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
מודד	מודד	האני עומרי	1180	בית אל-מקדס	ירושלים	(1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(2)		02-6275463	1532-6275463	info@yarden- eng.com

(1) כתובת: מרגי אל-מהור 2-שועפט-ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 ירושלים 91271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 בן 5 קומות - בית צפאפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים ג, שינוי ייעוד שמורת טבע לדרך מוצעת .
- 2- קביעת מספר הקומות ל 5 קומות .
- 3- קביעת מספר יחידות דיור ל 9 יח"ד.
- 4- קביעת שטחים מירביים בתחום התכנית.
- 5- קביעת קוי בניין חדשים .
- 6- קביעת הוראות בנין הקמת מבנה חדש בן 5 קומות.
- 7- קביעת תנאים להיתר ואיכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,671.56	99.36
שמורת טבע	10.77	0.64
סה"כ	1,682.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,057.29	62.85
מגורים ג'	625.04	37.15
סה"כ	1,682.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בתחום התכנית קיים אתר טבעי עירוני מספר 87 "מתחם החלמוניות בית צפפה".</p> <p>2. חלמוניות וערכי טבע הנמצאים בשטח התכנית יועתקו לשטח אחר במתחם החלמוניות בתיאום רט"ג ו/או מח' איכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. בעת הבניה יבוצע גידור למניעת זליגת חומרים ועודפי עפר לשטחי אתר הטבע העירוני</p> <p>4. העבודות להעתקת החלמוניות יבוצעו בתיאום רט"ג ו/או מח' איכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח.</p> <p>2. גובה קירות התמך סביב החלקה לא יעלה על 3 מטרים ממפלס הפיתוח. באם יש צורך בהקמת קיר תמך גבוה מכך, יש לפצל את הקיר כך שתיווצר טרסה בין קירות התמך. רוחב הטרסה לא יפחת מ-1 מטר וישמש לנטיעת צמחיה.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בהתאם למפלס הדרך המתכוננת לביצוע שמפלסיה ייקבעו בתיאום אגף תושביה.</p> <p>4. 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 באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצעת היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו כמצוין בטבלה 5 להוראות, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>



4.1	מגורים ג'
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 (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. ד. תנאים להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית. תנאים להיתר בניה יהיה אישור איכות הסביבה והאקולוגיה העירונית. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצעת היתר בניה. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת החלמוניות משטח התכנית בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה. ח. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור הרט"ג להעתקת ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ומתן הוראות למניעת שפיכת פסולת ועפר אל מחוץ לשטח המגרש לשטח שמורת הטבע, בשלב הבנייה.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיו על פי מח' שפ"ע. ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות</p>

4.1	מגורים ג'
	ה. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. שטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו שטח עבור דרך מוצעת. 2. על שטח זה יחול הוראות הפקעה סעיף 6.3.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17	9	45	317	1985	775	115	145	860	625	1	מגורים	מגורים ג'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 (4)			
90		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה כוללים לרבות שטח המרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית 80% משטח התכנית.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/מעקה תיקני.
- (4) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיעדים 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.
2	תנאי להיתר בניה	תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מח' שפייע
3	תנאי להיתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה