

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0768119

הקמת מבנה מגורים, בית צפאפא

ירושלים

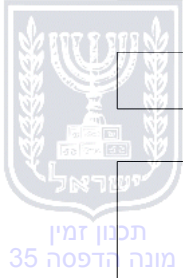
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בגוש 30285 חלקה 22 בשטח של 620 מ"ר בשכונת בית צפאפא.
התכנית החלה בשטח הינה 2317 המייעדת את החלקה למגורים 5.
שטח התכנית ריק מבינוי.
התוכנית מציעה הקמת מבנה חדש למגורים בן 6 קומות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקמת מבנה מגורים, בית צפאפא

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

101-0768119

שטח התכנית 1.2

0.620 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

219849 קואורדינאטה X

628196 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			

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק		22

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

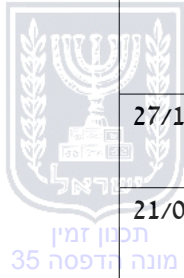
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990		872	3828	תוכנית זו מחליפה את תכנית 2317 בתחומה	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	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62 בתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד עברי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד עברי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 04 23/01/2023	עודד עברי	23/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 16 23/01/2023	סעד עבדאללטיף	22/01/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 25 15/12/2022	עודד עברי	15/12/2022		1: 250	מחייב	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	כאזם כיואן			ירושלים	יהושע בן נון	14			kkeywan@ hotmail.co m

1.8.2 יזם

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	עודד עברי	107410		תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5166359		oded@eavri.c om
מודד	מודד	אשרף חאגי יחיא	1058		טייבה	אבו אל עקארב	10	072-2122402		sigma.sur@g mail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	סעד עבדאללטיף	25530870		ירושלים	אלעלם	17			saed.a.latif@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' .
- ב. קביעת שטחי בניה מירביים .
- ג. קביעת קווי בניין חדשים .
- ד. קביעת מספר יח"ד מרבי
- ה. קביעת מספר הקומות מעל הקרקע ל 6 קומות
- ו. קביעת שלבים למימוש התוכנית.
- ז. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה
- ח. קביעת הוראות בגין שטח לצורכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

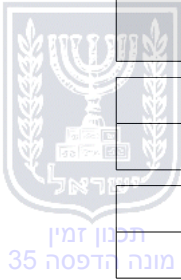
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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	620.12	100
סה"כ	620.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	620.12	100
סה"כ	620.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים קהילה ורווחה
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. גובה הגדרות על גבול החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת תיקבע בהתאם למפלס הדרך המשיקה בפועל.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. השימושים הציבורים מחייבים וכל סטייה משימוש האמור בסעיף 4.1 תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובע.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה..</p> <p>5. תיאום נטיעת עצים בוגרים עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי 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 קימא</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטחי הציבור לאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. תנאי להיתר איכלוס למבנה יהיה גמר השטחים הציבורים ברמת מעטפת.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכללי, 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, חלוקים, וכד').
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. החניה בבניין החדש תהיה תת קרקעית ככל הניתן. 2. מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה .</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון . התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p>
ט	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.
י	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בקומת קרקע במפלס 0.00 של המבנה, ששטחו בהיקף של 65 מ"ר, מיועד לשימוש קהילה רווחה. 2. שטח זה מיועד להפקעה ויחול עליו הוראות סעיף 6.2 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). 3. השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>
יא	<p>תנועה</p> <p>המעלית במבנה צריכה להיות בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
150	(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	15	(1) 45	401	2488	1000	361	1127	620	1	מגורים ג'	
							(5)			65			(4) 75		1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. ואינם כוללים שטחים שיפורשו לצורכי ציבור ויתווספו לשטחים בטבלה.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים למעט לצורך חדר אשפה וחדרים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 85%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) השטח המצוין כולל 10 מ"ר עבור מרפסת.
- (5) שטח המיועד לשימוש רווחה וקהילה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (י).



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות**6.1 עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי לטופס איכלוס	1. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35