

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0349811

הקמת בנין מגורים חדש , 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

מקום התכנית : בית צפאפא.

שטח התכנית : כ-1072 מ"ר.

מוגדר כאזור מגורים 5 על פי תכנית 2317. נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת.

התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח למגורים ג', הקמת בניין מגורים חדש.

במגרש קיים בית מגורים המיועד להריסה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין מגורים חדש , בית צפאפא
מספר התכנית	101-0349811	
שטח התכנית	1.072 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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
	קואורדינאטה X	219685
	קואורדינאטה Y	628196

1.5.2 תיאור מקום: בית צפאפא, ירושלים, רחוב אל שיפא, מדרום לרחוב משה ברעם.

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
30285	מוסדר	חלק	126	

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 16



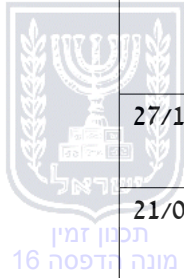
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	תכנית 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	תכנית זו מחליפה את תכנית 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			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 48 03/04/2022	שמוליק דוידסון	10/10/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 31 14/04/2021	שמוליק דוידסון	10/10/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	חדר שקיראת			ירושלים	גיבל מוכבר (1)		052-8692835		kshkirat@h otmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין בקידום התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית 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 קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	אדריכל	שמוליק דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	מודד	סמיר סאלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq- survey@bara k.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מגורים חדש .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה מדורג .
3. קביעת מספר קומות מרבי.
4. קביעת שטחי בניה מרביים .
5. קביעת מסי יח"ד מרבי.
6. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה ולשימור.
7. קביעת קו בנין חדש.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

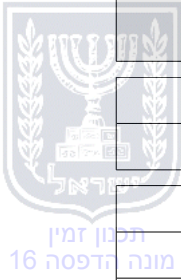
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,072	100
סה"כ	1,072	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,072.33	100
סה"כ	1,072.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים סביב החלקה ומעל פני המדרכה. ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מטרים מהמפלס הנמוך. במקרים בהם הפרשי הטופוגרפיה יחייבו קירות גבוהים יותר, יוצע דירוג של קיר התמך כך שגובה כל קיר תמך לא יעלה על 3 מטרים והמרווח בין קירות התמך יהיה לפחות 1.5 מ' לשתילת צמחיה.
ב	חניה א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי. ב. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. ג. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הוראות פיתוח פיתוח מפלס הקרקע הסופי יותאם ככל הניתן למפלס הקרקע הטבעי.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. יש לבצע שימוש חוזר במידת הניתן באבן טובזה מהמבנה הקיים, במבנה החדש.
ז	פסולת בניין 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.
ח	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. ד. יש להסתיר ככל הניתן את התשתיות בגג לשם שמירה על נקייון החזית.

4.1	מגורים ג'
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל בתחום התכנית.</p>
י	<p>עתיקות</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 העתיקות.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. יובטח כי העץ לא ינזק. ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 (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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ד. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושי"ה. ה. תכנית החניה תלווה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה, אשר תתייחס גם להיבטים הקונסטרוקטיביים של ביצוע החניה, לרבות הבטחת יציבות הקרקע והבניינים הסמוכים. תכנית החניה תבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המגרשים הסמוכים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, אלא אם כן תהיה הסכמה של בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים. תכנית החניה, לרבות ההיבטים הקונסטרוקטיביים כאמור, תאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות: דרכים, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, נגישות, מדיניות תכנון ותוש"ה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י שמאלי (7)	ציד-י ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 3 (6)	12 (5)	14	15	45 (4)	277 (3)	2976 (2)	1554 (1)	637	262	523	1072	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
150	(7)	(7)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותכם 190 שטח שירות על קרקעיים.
- (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות מקורות..
- (3) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 150%..
- (4) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%..
- (5) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (6) 4 קומות בכל חתך מעל פני הקרקע.
- (7) כמסומן תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16