

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0856336

הריסת מבנה והקמת בניין חדש בית צפפה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
19/12/2021
לאשר את התוכנית
27/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/04/2021
להפקיד את התכנית

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית
13/10/2021

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 צפפה

שטח התכנית: כ-818 מ"ר.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 על פי תכנית 2317.

התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים לצורך בניית בניין בן 4 קומות כולל חזית מסחרית מעל חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה והקמת בניין חדש בית צפפה ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0856336	
	0.818 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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

219675 קואורדינאטה X

628000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גיבל אל ג'ידיד	7	

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק	133	

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 18



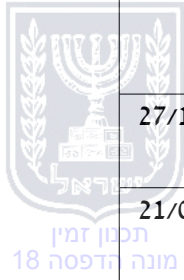
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מבטלת את הוראות 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 הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	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			איאד עווד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד עווד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 27 12/09/2021	איאד עווד	11/09/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		14: 03 04/09/2021	איאד עווד	04/09/2021		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	פראס ברקאת			ירושלים	בית צפפה				firas.barakat_80@gmail.com
	פרטי	ראאפת ברקאת			ירושלים	בית צפפה				barakat.auto@gmail.com

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	איאד עווד			ירושלים	בית צפפה				awad.arch@gmail.com
	מודד	נידאל פאח'ורי	925		ירושלים	גיבל מוכבר			02-6274367	s_a490@yahoo.com
	אדריכל	סחר קוואסמי	79772		ירושלים	בית צפפה				awad.arch@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' וחזית מסחרית.
2. הגדלת מס' הקומות המרבי ל-4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיות.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור וקביעתן ל-9 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה המרביים.
5. קביעת קוי בנין חדשים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בינוי למגורים ולמסחר.
8. קביעת הוראות בגין הריסות.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	823	98.33
דרך מאושרת	14	1.67
סה"כ	837	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.91	1.70
מגורים ג'	804.54	98.30
סה"כ	818.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הגדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. ב. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
ב	חניה
	א. החניה תהיה בתחום המגרש בחניון תת קרקעי, כמצוין בנספח הבינוי. ב. מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	המבנה והגדרות חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.
ד	סטיה ניכרת
	א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל צמצום בין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ו	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.
ז	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	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 ו/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)

4.1	מגורים ג'
	<p>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 המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים, מונה הדפסה 18 תכנון זמין</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ט	<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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>א. המסומן בתשריט בצבע סגול, הינו עבור חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>ב. שילוט על קירות חיצוניים בבניין יבוצע בהתאם להוראות חור עזר ירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>ג. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מוחץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>ה. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>ו. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>

4.1	מגורים ג'
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בגוון חול מיועד לדרך מאושרת.</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)	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				גודל מגרש כללי		
(5)	(5)	(5)	2	4	13.6 (4)	11	9	45 (3)	318 (2)	2559 (1)	1420	150	899	804	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)							20	157		12	145		מסחר	מגורים ג'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
90	(5)	מגורים	מגורים ג'
	(5)	מסחר	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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 90 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 150%.
- (3) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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 10 שנים מיום אישורה.

