

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0828251

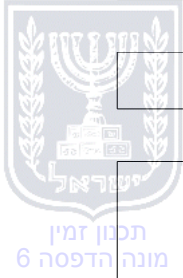
שינוי בקווי בניין, בית צפפה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 5008 בגוש 30284 מאדמות בית צפפה.
שטח התכנית : 664 מ"ר.
מטרת התכנית שינוי קווי בניין המאושרים ע"פ תכנית 3801 ללא הגדלה בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניין, בית צפפה, ירושלים
	מספר התכנית	101-0828251
1.2 שטח התכנית		0.664 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
	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 219325

קואורדינאטה Y 628400

1.5.2 תיאור מקום

מערבית למגרש כדורגל, שכונת בית צפפה

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	בית צפפה		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	לא מוסדר	חלק		5008

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
07/01/1993		963	4073	תכנית זו משנה את תכנית 3801 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3801 ממשיכות לחול.	שינוי	3801
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	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			סחר קוואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קוואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 48 09/02/2022	סחר קוואסמי	09/02/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 50 14/02/2022	סחר קוואסמי	14/02/2022		1: 250	מנחה	תשריט התכנית

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	סמי עליאן			ירושלים	בית צפפה				

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סמי עליאן			ירושלים	בית צפפה		054-7870673		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קוואסמי			ירושלים	בית צפפה		052-6540948		awad.arch@gmail.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	א טברי	4	054-7896784		ashrafa33@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שינוי קווי בניין בשכונת בית צפפה, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 3801.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שביל	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	624.98	94.19
מעבר ציבורי להולכי רגל	38.53	5.81
סה"כ	663.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	624.98	94.19
שביל	38.53	5.81
סה"כ	663.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 3801 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. א. תותר תוספת בניה בקומת קרקע (במפלס +0.00) לשם תוספת יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדין בצבע אדום.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי התוספות המוצעות במסגרת תכנית 828251 זו אינה מוסיפה זכויות בניה ואינה מוסיפה יח"ד חדשות מעבר למאושר בתכנית 3801.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין המירביים לבניה המוצעת בתכנית 828251 זו יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדו בצבע אדום.</p> <p>ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע בצבע אדום הינם קווי בניין מכוח תכנית 3801 המאושרת בשטח.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה וייהרס כתנאי לתחילת ביצוע העבודות המוצעות בתכנית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות הבינוי יהיו כמפורט בסעיף 9-ח בהוראות בתכנית 3801.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע ע"פ היתר בניה ראשון שניתן.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לעקירה/ שימור/ העתקה:</p> <p>א_ העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב_ העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר, באחריות מגישי הבקשה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים א'
	<p>להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, ייקבעו ע"י מחלקת הגננות, ע"פ מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ג_ לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלה לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחiburם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ד_ תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 3801 שלא שונו במפורט בתכנית 828251 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרש ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום באופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום 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 (להלן : 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל המור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים-תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף הנכסים.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בחזיתו הראשית הכלל בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחד הסעיפים 4.1ב (הריסות) וסעיף 4.1א (שמירה על עצים בוגרים).</p>
4.2	שביל

שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר ציבורי להולכי רגל	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
על שטח זה חלות הוראות שנקבעו בסעיף 18-ה' בתכנית 3801.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
קדמי <td>אחורי <td>(2)</td> <td>(2)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>מגורים א'</td> <td>625</td> </td>	אחורי <td>(2)</td> <td>(2)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>מגורים א'</td> <td>625</td>	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים א'	625

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) בהתאם למאושר בתכנית 3801.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ 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.

6.2

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 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. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס'1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

6.5

פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גרסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונם.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויורשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.7

הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 בנייה בשלבים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7.2 מימוש התכנית

ל.ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6