

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0896761

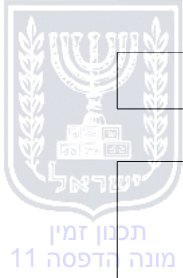
**הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית צפאפא- ירושלים.**

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 :

10/01/2021

להפקיד את התכנית

25/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

תאור התכנית המאושר המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית חלה על חלקה 37 מגוש 30280 בשכונת בית צפאפא ירושלים, על שטח בסה"כ 1653 מ"ר התכנית המאושרת החלה על החלקה 3802 ייעדה את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד. בתחום החלקה קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדשים בני 6 קומות למגורים ומעון יום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0896761

מספר התכנית

1.653 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218950 קואורדינאטה X

627650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בטמה- שכ' 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	אל בוטמה	3	

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק		37

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 11



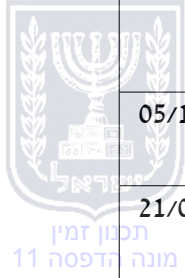
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 3802.	החלפה	3802
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 תוכנית 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסות	12: 09 01/08/2021	מואייד קואסמי	01/08/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 45 16/05/2021	אנור מאהלי	16/05/2021	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 37 01/08/2021	אנס שריף	01/08/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		14: 14 16/05/2021	מואייד קואסמי	16/05/2021	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
	פרטי	יוסף ברהום			ירושלים	אל בוטמה				brhom@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	אילן אפרת	8176	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	נתן הנביא		02-5906579		moayad.kawasm@gmail.com
	מתכנן	מואייד קואסמי	31763	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5906579		moayad.kawasm@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים מדידה והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com
	סוקר עצים	אנור מאהלי	30255157		ירושלים	פסגת זאב				anwarmahli@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אנס שריף			ירושלים	אל עלמי פידי		054-5646867		moayad.kawa smi@gmail.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 שני בניינים חדשים למגורים ומעון יום בית צפפה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת שטחי בנייה המירביים.
3. קביעת הוראות בינוי למגורים ומעון יום ותנאים להקמתם.
4. קביעת מסי יח"ד ל-38 יח"ד.
5. קביעת מספר הקומות ל-6 קומות מעל הקרקע.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

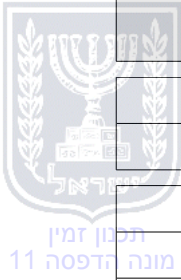
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,653	100
סה"כ	1,653	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,652.87	100
סה"כ	1,652.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים</li> <li>2. מעון יום</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים.</li> <li>2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה</li> <li>3. מרפסות</li> </ol> <p>חל על המרפסות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</li> <li>3. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד.</li> <li>4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</li> <li>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף מבני ציבור.</li> <li>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות והאלמנטים מתחום הדרך המאושרת.</li> <li>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד מחלקת איכות סביבה, אגף תושבייה מחלקת דרכים שפ"ע גננות, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדריכות, מידע תכנוני, ומחלקת גננות-עצים ותכנון.</li> <li>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</li> <li>ח. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת גישה בטיחותית אל מפלס החניה.</li> <li>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי.</li> </ol>





4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.                      2. תותר הקמת חניה משותפת לשני המבנים בתנאי שהחנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.                      ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת                      ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת                      ג. שלביות ביצוע התכנית סעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת                      ד. סעיף המרפסות 4.1.2 א הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>
ז	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></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>

4.1	מגורים ד'
יב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים 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.</p>
יג	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. השטחים המסומנים בצבע כתום בנספח הבינוי בקומת הקרקע של בניין מספר 1 יותרו לשימוש עבור מעון יום .</p> <p>ב. היקף השטח הבינוי לא יקטן מ- 440 מ"ר שטח מירבי ו-175 מ"ר חצר .</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי ציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. על שטח זה יחול סעיף הפקעה לצרכי ציבור.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
									שרות	שרות						עיקרי		
(4)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22.05 (3)	23.17	38	(2) 45	461	סה"כ שטחי בניה (1) 7596	3250	474	3492	1653	1,2	1	מגורים	ד'
										440		48	392	1653	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר / מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
380 (5)	(4)	1,2	1	מגורים	מגורים ד'
		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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) כולל שטחי מרפסות..
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) גובה הבינוי האבסולוטיבבניין מס' 1 הנו 741.60+. גובה הבינוי האבסולוטיבבניין מס' 2 הנו 738.45+. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) אין לניד שטחים של המרפסות לשטחים אחרים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בנייה	תיאום תכנון השטח הציבורי המבונה מול אגף מבני ציבור.
3	תנאי להיתר איכלוס	1. סיום ביצוע השטח הציבורי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בפועל. 3. ביצוע המדרכה הגובלת בחזית המגרש, לכל אורך החזית.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11