

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0666594

בנין מגורים חדש בן 5 קומות, 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 :

18/01/2022

לאשר את התוכנית

08/02/2022

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

מקום התכנית: בית צפאפא.

שטח התכנית: כ-1.762 דונם.

בהתאם לתכנית 3802 מיועד המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד.

המיקום, בבית צפאפא בגבול שכונת גילה, בהמשך רחוב הסיגלית ובין רחובות אל קאש ואל ריחן.

התכנית מציעה בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-10 יחידות ופיתוח שצ"פ.

קיים בניין בסטייה מהיתר בניה מס' 94/548 אשר מוצע להכשרה במסגרת תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין מגורים חדש בן 5 קומות, בית צפאפא, ירושלים

ומספר התכנית

101-0666594 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.762 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

218768 קואורדינאטה X

627555 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל ריחאן בית צפאפא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
28116	מוסדר	חלק		58
30296	מוסדר	חלק		17

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 15



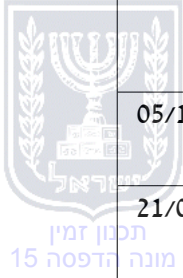
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 תכנית מס' 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 תכנית מתאר ירושלים 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הריסות, מפלסים וגובה בינוי	12: 13 29/12/2021	שמואל דוידסון	09/12/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 35 29/12/2021	אחמד אבו נייע	09/12/2021		1: 200	רקע	תנועה
לא		14: 16 18/11/2021	שמואל דוידסון	25/02/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	
	פרטי	אוסמה עליאן			ירושלים	בית צפפה				m_abd@gmail.com
	פרטי	וליד עליאן			ירושלים	בית צפפה				m_abd@gmail.com
	פרטי	יוסף עליאן			ירושלים	בית צפפה				m_abd@gmail.com
	פרטי	מוחמד עליאן			ירושלים	בית צפפה				m_abd@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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נואר אבו גרב	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע			ירושלים	דרך שועפאט		054-7141264		abunieahmad@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בנין מגורים ושימוש ציבורי בן 5 קומות ו-10 יח"ד, הכשרת מבנה קיים ופיתוח שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' .
2. קביעת הוראות בינוי לבניית מבנה המגורים ושימוש ציבורי בתחום המבנה.
3. הגדלת מספר יח"ד בשני מבני המגורים ל-16 יח"ד והקצאת שטח מבונה לשימוש ציבורי.
4. הגדלת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות במבנה המוצע ול-4 קומות במבנה הקיים.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
8. קביעת קוי בנין חדשים.
9. קביעת הוראות איכלוס.
10. קביעת הוראות לפיתוח שצ"פ.
11. קביעת הוראות הריסה.
12. קביעת הוראות בדבר עצים להעתקה.
13. קביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,177	66.80
שטח ציבורי פתוח	585	33.20
סה"כ	1,762	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,177.24	66.80
שטח ציבורי פתוח	585.16	33.20
סה"כ	1,762.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שימוש לחברה רווחה וקהילה בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>ג. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>ד. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. כל סטיה מהוראות אלה יחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ד. מקומות החניה של המבנה הקיים יתוכננו בתחום החניון התת קרקעי של המבנה החדש.</p> <p>ה. תותר חניה משותפת לשני המבנים. החניה עבור בנין מס' 1 תהיה בתחום החניון התת קרקעי של בנין מס' 2.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ד. השימוש הציבורי ככתוב בסעיף 4.1. י הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת</p>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע של בניין מספר 2 מיועד לשימוש ציבורי עבור חברה, רווחה וקהילה בשטח של 80 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב לסטיה ניכרת. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי להיתר איכלוס המבנה המוצע יהיה גמר בינוי השטח הציבורי בפועל. ב. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של גישה מוטורית למגרש. ג. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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 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) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח תא השטח למגורים ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי בתחום השצ"פ המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לשטחי הציבור המוצעים בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לדרך המאושרת הגובלת עם שטח השצ"פ והמגרש. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה, מחלקת הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חברת חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת הכבישים ומדרכות, מידע תיכנוני, מחלקת גננות-עצים ותכנון. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן</p>



<p>4.1 מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>ישראל ת"י 413.</p>	
<p>י ניהול מי נגר 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>	
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1) גינות ואזורים למתקני משחק, ריהוט גינות, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2) פינות ישיבה ופנאי.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי . 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לפיתוח השטח הציבורי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו תנאי להיתר איכלוס של מבני המגורים בתכנית יהיה ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנית</p>	<p>א</p>
<p>ב זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	4	11.55	6	(1) 45	77	903	106	797	1177	1	1		מגורים ג'		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	20.4 (4)	10	(1) 45	273	3215 (3)	1900	190	1025	1177	2	1		מגורים ג'	
									80		12	68	1177	2		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		1	1	100
מגורים ג'		1	2	
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור		2	

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מתוכם 100 מ"ר עבור שטח מרפסות.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג.
- (5) בדירוג, על פי נספח הבינוי, 5 קומות מעל הקרקע בכל חתך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



6.1

חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן 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

הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	1. הכנת תכנית לפיתוח השטח הציבורי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית מפורטת לדרך המאושרת הגובלת עם שטח השצ"פ והמגרש
3	היתר איכלוס	1. גמר בינוי השטח הציבורי בהתאם לתכנית שהוכנה. 2. ביצוע בפועל של גישה מוטורית למגרש. 3. נטיעת עצים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

