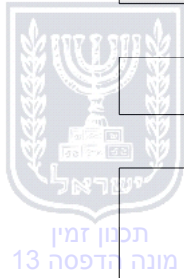


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0299149

תוספת בניין למגורים, בית צפאפא, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2016

לאשר את התוכנית

07/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

נתוני התכנית:

שם תכנית: תוספת בניין למגורים, בית צפאפא, ירושלים

מדובר בחלקה 125 בגוש 30280, הנמצאת ליד רחוב אלבוטמה, בית צפאפא.

רקע תכנוני לתכנית ( התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב'):

1. מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 בהתאם לתכנית 3801.
2. בשטח קיים בניין בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, אשר קיבל היתר בניה מס' 11/540.
3. הבניין הקיים כולל 8 קוטגים.
4. ע"פ תכנית 3801 קו הבניין מצד הוואדי הנו אפס מגבול החלקה.
5. הבניה המוצעת הנה על החלק הרק של החלקה.
6. התכנית מוגשת מחדש לאישור וועדות התכנון לאחר דחיית תכנית 101-0230185 מחוסר התמאה לתכנית אב בית צפאפא.
7. התכנית החדשה תואמה עם עיריית ירושלים והותאמה למדיניות אשר נקבעה בתכנית האב של השכונה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

הבניה הקיימת בפועל תואמת היתר הבניה מס' 11/540 אין עבירות בניה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע מגיש התכנית הוא בעל הקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניין למגורים, בית צפאפא, ירושלים

ומספר התכנית

101-0299149

מספר התכנית

2.801 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	219125
	קואורדינאטה Y	627750

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא קרוב לרחוב אספא וכביש מס' 4 ליד ואדי זייתון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
30280	מוסדר	חלק	125	123-124
30281	מוסדר	חלק		52

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3801	59

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



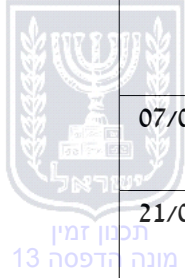
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1993	963	4073	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3801.	ביטול	3801
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מירבי ומספר קומות.	08/11/2016	אחמד אבו חוסין	08/11/2016		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08/11/2016	אחמד אבו חוסין	08/11/2016		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	אכרם עותמאן	ל"ר	ל"ר	ירושלים	בית צפפה		02-6244008	02-6244101	

**1.8.2 יזם**

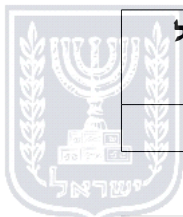
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	עיריית ירושלים	ל"ר	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		
בעלים	אכרם עותמאן	ל"ר	ל"ר	ירושלים	שכ בית צפפה		02-6244008	02-6244101	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אתמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא (1)	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 31925, ירושלים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בן 3 קומות מעל קומות חניה ושירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. שיוני ייעוד קרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב..
3. קביעת שטחי בניה מירביים, בתא שטח מס' 1, בהיקף של 1219.60 מ"ר, מתוכם 750.60 מ"ר מעל מפלס הקרקע, 440.20 מ"ר מתחת למפלס הקרקע ו- 28.80 מ"ר שטח מרפסות.
4. קביעת קווי בנין מרביים בתא שטח מס' 1.
5. קביעת מס' יח"ד ל- 6 יח"ד בתא שטח מס' 1.
6. קביעת מספר קומות לבניין מס' 1 ל- 3 קומות מעל קומת חניה ושירותים תת קרקעיות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

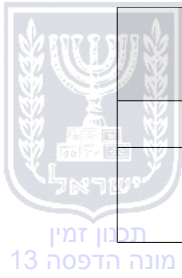


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.801	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	14
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,129.04	1,962.92
הערות: מתוכם 178.08 מ"ר מיועד לשטח מרפסות.			



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

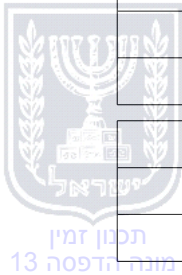
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שביל	101 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	101 - 103
להריסה	מגורים ב'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	2,262.52	80.78
מעבר ציבורי להולכי רגל	340.13	12.14
שביל	198.35	7.08
<b>סה"כ</b>	<b>2,801</b>	<b>100</b>



#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,262.53	80.76
שביל	538.94	19.24
<b>סה"כ</b>	<b>2,801.47</b>	<b>100</b>

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	538.94

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קוי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט התכנית.	
עיצוב אדריכלי	ב
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין מס' 1, מפלס ה- 0.00, הינו כמצוין בנספח הבינוי. 2. גובה הגדר לא יעלה על 1.50 ממפלס הרחוב.	
תנאים למתן היתרי בניה	ד
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תיאום התכנית עם אגף שפ"ע. 5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, שנאי ימוקם בחדר נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות כיבוי והצלה.	
בדיקות ארכאולוגיות	ה
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.	
חניה	ו
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שבילי הגישה לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.	

4.1	מגורים ב'
	3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.
ז	<b>תקשורת</b> מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ח	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	<b>חומרי חפירה ומילוי</b> בתכנית הכוללת חפירה תותר הפעלת מגרסה בשטח התכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
י	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשריט התכנית</b> השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע ירוק מיועד לשביל עם זיקת הנאה לכלי רכב.



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)		1	3	10.41 (2)	7.2	6	40	143 (1)	1190.8	440.2	0	94.8	655.8	834	1	1	מגורים	ב' מגורים
(3)		1	3	10.41	5	8	25	122	1277.04	307.2	0	148	1129.04	1429	קיים	2	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
28.8	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
149.28	(3)	(3)	קיים	2	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות, שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומחסנים..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר ניוד שטחים בין תא שטח 1 לבין תא שטח 2..
- (2) מעל גובה זה תותר עליה לגג ומעקות עד גובה 12.48 מ'..
- (3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

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).

**6.2 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

**6.3 היטל השבחה**

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**

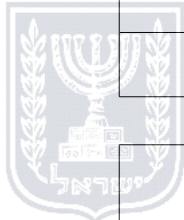
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

הזמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> אכרם עותמאן <b>שם ומספר תאגיד:</b> לייר	<b>מגיש התכנית</b>
חתימה:			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b> עיריית ירושלים <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים 1	<b>בעל עניין בקרקע</b>
חתימה:			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> אכרם עותמאן <b>שם ומספר תאגיד:</b> לייר	<b>בעל עניין בקרקע</b>
חתימה:			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אחמד אבו חוסין <b>שם ומספר תאגיד:</b> פרטי	<b>עורך התכנית</b>
חתימה:			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13