

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0489195**

**שינוי קווי בניין בשכונת בית צפא**

**ירושלים**

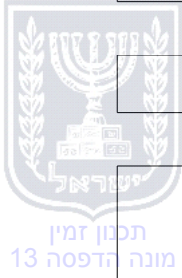
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : שינוי קוו בניין בשכונת בית צפפה ירושלים .

תאור ורקע התכנית המאושרת.

התכנית נמצאת בשכונת בית צפפה ירושלים בשטח של 4.118 מ"ר.  
היעודים ע"פ התכנית המאושרת 59410 הם אזור מגורים ד' .

מטרת התכנית :

שינוי קוו בניין .

תוספת מבוקשת :

שינוי קוו בניין .

הקרקע היא בבעלות של המגיש.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין בשכונת בית צפפא

שם התכנית ומספר התכנית

101-0489195

מספר התכנית

4.118 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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

219328 קואורדינאטה X

627236 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה רחוב ביר אבו חשבה

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 |      |          |       |

שכונה בית צפפה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30282    | מוסדר   | חלק           | 12                  |                   |

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 22/12/2015 | 2116                          | 7170                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית<br>101-0059410. הוראות<br>תכנית 101-0059410<br>תחולנה על תכנית זו. | שינוי   | 101-0059410          |
| 16/07/1959 | 1586                          | 687                      | תכנית זו מבטלת את תכנית<br>מס' 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                  |                |             | שובל נירה  |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | שובל נירה  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 15/07/2018  | שובל נירה  | 15/07/2018  | 1                   | 1: 250   | מחייב חלקית | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל               |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|----------|-----|-------------|-------------|---------------------|
|                | אחר  | רמזי גפאל     |               |          | ירושלים | בית צפפה |     | 052-2401437 | 074-7137001 | hatem@gsher-law.com |
|                | פרטי | חאתם אבו אחמד |               |          | ירושלים | בית צפפה |     | 074-7137000 |             | hatem@gsher-law.com |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל               |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|---------|----------|-----|-------------|-------------|---------------------|
| בעלים |       | חאתם אבו<br>אחמד |               |          | ירושלים | בית צפפה |     | 074-7137000 |             | hatem@gsher-law.com |
| בעלים |       | רמזי גפאל        |               |          | ירושלים | בית צפפה |     | 052-2401437 | 074-7137001 | hatem@gsher-law.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|---------------------|
|                | עורך ראשי | שובל נירה  | 4600          |          | חיפה    | קרית ספר )<br>(1 | 14  | 02-5865787 | 02-5865787 | nirshoval@gmail.com |
|                | מודד      | זיד מוספטה | 1423          |          | ירושלים | (2               |     | 02-6567604 |            | musa3m@hotmail.com  |

(1) כתובת: קרית ספר 14.

(2) כתובת: דרך בית חנינא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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

שינוי בקווי בניין שנקבעו בשטח במסגרת תכנית 59410 וקביעת קווי בניין חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים בתכנית 59410 וקביעת קווי בניין חדשים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.



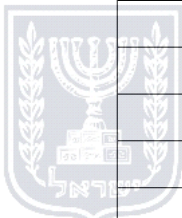
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 501     |
| מגורים ד'           | 1       |
| שטח ציבורי פתוח     | 401     |

| סימון בתשריט            | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|---------------------|----------------|
| אתר/מתחם לשימור         | שטח ציבורי פתוח     | 401            |
| בלוק עץ/עצים להעתקה     | מגורים ד'           | 1              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה     | מגורים ד'           | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור     | דרך ו/או טיפול נופי | 501            |
| בלוק עץ/עצים לשימור     | שטח ציבורי פתוח     | 401            |
| מבנה להריסה             | מגורים ד'           | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ד'           | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח     | 401            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |          |        |
|---------------------|----------|--------|
| יעוד                | מ"ר      | אחוזים |
| דרך ו/או טיפול נופי | 589.06   | 14.13  |
| מגורים ד'           | 2,393.08 | 57.42  |

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר             | יעוד            |
|------------|-----------------|-----------------|
| 28.45      | 1,185.82        | שטח ציבורי פתוח |
| <b>100</b> | <b>4,167.96</b> | <b>סה"כ</b>     |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב       | יעוד                |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 14.17        | 589.06          | דרך ו/או טיפול נופי |
| 57.56        | 2,393.08        | מגורים ד'           |
| 28.28        | 1,175.68        | שטח ציבורי פתוח     |
| <b>100</b>   | <b>4,157.82</b> | <b>סה"כ</b>         |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ד'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | הוראות בנין   |
|       | א- תותר בניית בתחום קווי הבניין כמפורט בתשריט בקו נקודה בדין בצבע אדום לבניה עלית ובקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית .   |
|       | ב-כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 59410 שלא שונו במסגרת תכנית 489195 זו, ממשיכות לחול.   |
|       | 1. גובה הגדרות הסובבים יתואם עם מחלקת תכנון העיר לעת מתן היתר בניה ולא יעלה על 1.20 מ.  |
|       | 2. מודגש בזאת כי כל בניין אשר יבנה בתחום החלקה לא יחרוג מאחוזי בנייה 240 % ולא יחרוג מ- 6 קומות .   |
| ב     | סטיה ניכרת  |
|       | א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מס' 5 בתכנית 59410 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב.2002-                     |
|       | ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב.2002- |
|       | ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב.2002-  |
|       | ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.   |
|       | ה. ראה סעיף 7.1 שלבי ביצוע.   |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח   |
| 4.2.1 | שימושים   |
|       | א. גינון ונטיעות  |
|       | ב. מתקני משחק   |
| 4.2.2 | הוראות  |
| 4.3   | דרך ו/או טיפול נופי   |
| 4.3.1 | שימושים   |
|       | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965- למעט מסילות ברזל.   |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>דרך ו/או טיפול נופי</b>  | <b>4.3</b>   |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.3.2</b> |
| <p><b>דרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום הוא שטח של דרך ו/או עיצוב נוף.</p> | א            |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות              |               |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                       |      |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |           |
|------------------|-------------------------|---------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|------|-------------------|-----------------------|---------|-------|-----------|-----------|
|                  | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי-<br>ימני | צידי-<br>שמאלי |   |                         |              |                         |                                | אחורי              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |           |           |
|                  |                         |               |                |   |                         |              |                         |                                |                    | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות | עיקרי             |                       |         |       |           | שרות      |
| 3                | 6                       | 3             | 3              | 19.8  | 19                      | 46           | 45 (2)                  | 416 (1)                        | 9962               | 4220                  |      | 1475              | 4267                  | 2393    | 1     | מגורים ד' | מגורים ד' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי<br>3        | 1       | מגורים ד' | 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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 240% משטח תא שטח מס' 1.  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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        | לאחר בניית החניון המשותף תותר בניית כלבניין בנפרד. | הוראה זו הינה הוראה מחייבת. כל שינוי בהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת, כקבוע בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002) |

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר

