

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0575324

הרחבת בנין קיים והקמת בנין חדש, בית צפאפא, 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

מקום התכנית: בית צפאפא, בגבול כביש בגין.

שטח התכנית: כ-1333 מ"ר.

מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 3802.

במגרש קיים בית מגורים אחד בן 3 קומות הבנוי בהיתר בניה מס' 12/223.

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב', תוספת קומה למבנה הקיים והקמת בנין חדש עד 5 קומות, 180% בניה מירבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בנין קיים והקמת בנין חדש, בית צפאפא, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0575324	מספר התכנית	
1.333 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218835
קואורדינאטה Y	627756

### 1.5.2 תיאור מקום

בית צפאפא ירושלים, בצומת כביש בגין ודב יוסף

### 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 צפאפא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק		25, 28

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

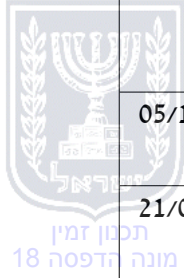
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**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 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 תכנית 62 בתחומה.	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			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 42 02/06/2020	שמולק דוידסון	29/11/2017		1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 41 02/06/2020	עמר מוחמד	18/03/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא		15: 50 01/04/2019	שמולק דוידסון	29/11/2017		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		
	פרטי	עומר מוחמד אברהים מחמוד			ירושלים	שכ בית צפפה (1)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מיופה כח ע"י בעלי ענין בקרקע להגשת תכנית זו.

בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש בקרקע בתחום תכנית זו.

**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	חסן עבד אל קאדר		משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמולק דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	עמר מוחמד	2939877	משרד- ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com
	מודד	סמיר סלאח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq@israv.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הרחבת בניון קיים והקמת בנין חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.

2. קביעת הוראות בניון עבור תוספת קומה ותוספת יח"ד בבנין הקיים (בנין 1), סה"כ 4 קומות מעל קומת מחסנים

ו-7 יח"ד

3. קביעת הוראות בניון למבנה חדש (בנין 2) בן 5 קומות מעל 3 קומות לחניה ו-8 יח"ד

4. קביעת שטחי בניה המרביים.

5. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה.

6. קביעת קוי בנין חדשים לבנין 2.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגיו דרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

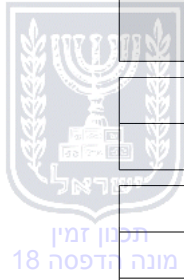
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,333	100
סה"כ	1,333	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,333.32	100
סה"כ	1,333.32	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ו. כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה לבנין החדש תהיה בתחום המגרש בחניון תת קרקעי, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה עבור שני המבנים ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ג. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></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>
ד	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי 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.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה החדשה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. עבור הבניין הקיים, הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת מסוג, כיחול וגוון האבן הקיימת.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון</p>

4.1	מגורים ב'
	התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.                      ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.                      ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי לטופס איכלוס יהיה סלילת דרך הגישה למגרש בפועל.                      ב. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לתיאום מול אגף שפ"ע.                      ג. תנאי לאיכלוס הוא הסדרת רמזור לוויסות התנועה ברמפה, עם עדיפות לרכב הנכנס.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ב. תיאום 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 (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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                      ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שיידרש.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה.                      ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון מפורט לדרך המוצעת. התיאום יעשה מול אגף תושבייה לענין רוחבה ומפלסיה.                      ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                      ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיכנון מיגון אקוסטי שיבוצע על פי דו"ח מפורט, לשביעות רצון מח' איכות הסביבה.                      ט. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה אל המגרש. מגיש התכנית יוכל לעשות שימוש בזיקת ההנאה עד לסלילתה בפועל ע"י עיריית ירושלים.                      י. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף באזור ועל</p>



4.1	מגורים ב'
	פי מידות תקניות.
יא	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו עבור גישת רכבים והולכי רגל למגרשים הסמוכים ובכלל זה לחלקה 28 שבתחום התכנית.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.          ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.          ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.          ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ייוותרו 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>



## 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						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(3)	1	4	(2) 12.6	6	7	18	79	(1) 945	112		184	579	1193	1	1		מגורים ב'
(3)	3	5	(2) 17	5	8	(5) 45	(4) 205	(1) 2440	1290		246	824	1193	2	1		מגורים ב'
(3)			(2)	12.5	15		283	(1) 3385	1402		430	1403	1193		1	>סך הכל<	מגורים ב'



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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	אתורי				
70	(3)	(3)	1	1		מגורים ב'
80	(3)	(3)	2	1		מגורים ב'
150	(3)	(3)		1	<סך הכל>	מגורים ב'

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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תותר הגדלת אחוזי בניה מרביים (עיקרי ושירות מעל הקרקע ועיקרי בתת הקרקע) עד 180% בניה..
- (5) תכסית תת קרקעית תהיה 80%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

א. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר, 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

### היטל השבחה

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.

6.3

### הפקעות לצרכי ציבור

א. 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	כל בניין יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.