

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0764613

הקמת בניין חדש בן 5 קומות בית צפפה



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 :

23/02/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

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

מדובר בחלקה 13 גוש 30284 נמצאת בשכונת בית צפפה  
ע"פ התכנית 3855 המאושרת התכנית מיועדת לאזור מגורים 3 מיוחד ולדרך מאושרת

התכנית מציעה:

1. שינוי יעוד למגורים ג', לדרך מאושרת ודרך ו/או טיפול נופי
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ושירות, סה"כ 5 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 5 קומות בית צפפה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-0764613
	0.718 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"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	219500
	קואורדינאטה Y	628250

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעמל אל תלגי	ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק	13	9, 12, 68, 71, 931

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 16



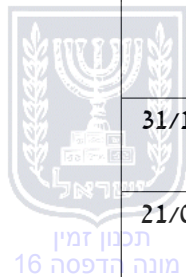
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2006	1090	5611	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	החלפה	3855
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 מתאר 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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 02 29/09/2020	אחמד אבו חוסין	29/09/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		21: 01 29/09/2020	מחמד עמרו	29/07/2020		1: 200	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 46 26/09/2020	אחמד אבו חוסין	20/09/2020		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, ירושלים עיריית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		info@jerusalem.muni.il
מר	פרטי	רשאד אבו חמיד	ל"ר	ל"ר	ירושלים	א סאפא ) (1	2			miskamir.j@gmail.com

## הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית 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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא (1)	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@gmail.com
מהנדס	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 31925, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינה-רחוב ראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 חדש בן 5 קומות, בית צפפה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לדרך ו/או טיפול נופי.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 5 יח"ד
4. קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל קומת חניה ושירות תת קרקעית.
5. קביעת שטחי בניה מרביים
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת שלבי ביצוע לתכנית וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לכלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	102, 101
דרך ו/או טיפול נופי	104, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	103
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	102, 101
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	111	15.46
זור מגורים 3 מיוחד	607	84.54
סה"כ	718	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	167.06	23.26
דרך מאושרת	111.74	15.56
מגורים ג'	439.49	61.19
סה"כ	718.29	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>2. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב, למעט קירות תומכים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ובתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 (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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם הרשות לכבאות והצלה.</p> <p>5. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>7. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' נגישות בעיריית ירושלים</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הניקוז והטיפול במי נגר לאישור המחלקה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית כולל מפלסי הכניסה למבנה ולחניון ופיתוח המבנה עם תכנון הכביש הפיזי ותנועתו, בתיאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי מפורט לדרכי הגישה וזיקת ההנאה והשבילים הכלולים בתכנית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הוא שטח ללא כל מגבלה כלשהי.</p> <p>2. שטח זיקת ההנאה למעבר כלי רכב הנו לטובת חלקה 14 בגוש 30284 בלבד.</p> <p>3. רוחב המעבר למגרש 14 לא יפחת מ 3 מ'.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>
י	<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>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
יא	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה
יב	<b>איכות הסביבה</b> התכנית נמצא בחלקה באתר טבע עירוני וחלות עליה ההראות הבאות: א. הדברת מינים פולשים, במידה וקיימים, במהלך ולאחר סיום העבודות, תהיה בהתאם להנחיות רט"ג. ב. אין לטעת מינים פולשים או מתפרצים. ג. לעת מתן היתר בנייה יש לבחון האם קיימים מינים מוגנים ולבצע סקר העתקת גיאופיטים בהנחיית רט"ג. ד.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הנו שטח לדרך מאושרת. 2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה לפי סעיף 6.2.
<b>4.3</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, ו/או טיפול נופי, גינון וכי'
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשריט התכנית</b> 1. השטח המסומן בתשריט אדום וירוק הנו שטח לדרך ו/או טיפול נופי. 2. תותר סלילה דרך וטיפול נופי, לרבות גינון בתיאום עם אגף תושי"ה ועם אגף שפ"ע. 3. בעניין תא שטח מס' 104, על העירייה לבחון את היבטי הבטיחות בתחום תא שטח זה, והממשק שלו עם הדרכים הגובלות בו. מסקנות הבדיקה יישמו בהקדם האפשרי. 4. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה לפי סעיף 6.2.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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											
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5	15.6 (1)	5	45	260	1140	350		105	685	440	1	1	מגורים	ג'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)				
50	(2)	1	1	מגורים	מגורים ג'

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) מעל גובה זה תותרנה חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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.

### 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	תנאי להיתר בניה	תיאום ביצוע דרכי הגישה הכלולים בתכנית עם אגף תושי"ה.
3	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16