

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0953612

**הקמת בניין חדש ותוספת בנייה בשכ' 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 :  
27/02/2022  
לאשר את התוכנית  
01/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/08/2021  
להפקיד את התכנית

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית 13/12/2021

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית חלה על חלק מחלקה 23 בגוש 30277 בשכונת בית צפאפא ירושלים, על שטח 1573 מ"ר יעוד הקרקע המאושר של החלקה הוא אזור מגורים 5 מיוחד ע"פ התכנית המאושרת 3365. מצב קיים :

בתא שטח מס' 2 קיים בניין בן 3 קומות שחלק ממנו נבנה לפי היתר מס' 89/168, תא שטח 1 רק מבינוי. מצב מוצע :

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 10 יח"ד, ותוספת קומות מעל המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הקמת בניין חדש ותוספת בנייה בשכ' בית צפאפא- ירושלים.</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0953612</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.573 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218675 קואורדינאטה X

628250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלטהרה ממערב שכ' בית צפאפא

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	אל דהר		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק		23

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 14



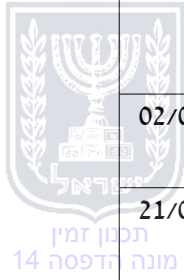
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 3365.	החלפה	3365
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 תוכנית 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 18 29/11/2021	מואייד קואסמי	29/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 51 03/11/2021	מואייד קואסמי	03/11/2021	1	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	מוחמד חוסיין			ירושלים	אל בוטמה				hossen1232@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	אילן אפרת		אמואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1			moayad.kawasm@gmail.com
	מתכנן	מואייד קואסמי	31763	מואייד קואסמי אסאס אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5906579		moayad.kawasm@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים מדידה והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ג' ואזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה המירביים.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי.
4. קביעת מספר הקומות ל-5 קומות מעל הקרקע .
5. קביעת הוראות בגין קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה ולשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	102
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	481	30.58
מגורים 5 מיוחד	1,015	64.53
שביל הולכי רגל	77	4.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,573</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	481.1	30.59
מגורים ב'	469.42	29.84
מגורים ג'	545.27	34.67
שביל	77.08	4.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,572.88</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן כספן זמין מונה הדפסה 14 ישראלי ת"י 413"
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> חל על המרפסות ההוראות הבאות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד. 4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. 2. על שטח זה יחלו הוראות הפקעה
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל להולכי רגל.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5	(3) 19.6	10	(2) 45	260	(1) 1417	436	125	856	545	1	מגורים	ג'	
(4)	(4)	(4)	(4)	0	5	(3) 12.8	4	45	175	824		108	716	469	2	מגורים	ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

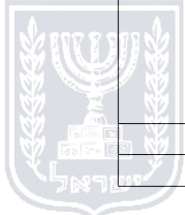
יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	100 (5)
מגורים ב'	מגורים	2	

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) כולל שטחי מרפסות..
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות בתחום השטחים הציבורים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת (תצ"ר).</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החנה התת קרקעית בתא שטח 1.</p> <p>2- חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיביות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמיחה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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. הריסת בניוי בתחום השטחים הציבורים הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<b>6.5</b>	<b>עתיקות</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. מיד 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.</p> <p>ג. 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.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 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>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <p>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><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	<p><b>6.12</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס 4	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.