

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0915769

תוספת לבניין קיים והקמת מבנה חדש 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 :

19/06/2022

לאשר את התוכנית

13/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת בשכונת בית צפפה.
התכנית החלה בחלקות 5677 (איחוד וחלוקה) קבעה אזור מגורים 1 מיוחד על שני תאי שטח 10-11.
התכנית חלקה על שני תאי השטח. בתא שטח 10 קיים מבנה בן 3 קומות בהיתר בניה מס' 2006/0535 ותא שטח 11 אשר ריק מבינוי.
התכנית מציעה תוספת לבניין קיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיים.



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

תוספת לבניין קיים והקמת מבנה חדש בית צפאפא - ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0915769

מספר התכנית

0.961 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

לייר

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

218975 קואורדינאטה X

628100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בטמה סימטה 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפאפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	לא מוסדר	חלק		16-17, 162

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
5677	11 - 10

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
14/10/1999		179	4809	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5677 למעט חלוקה תכנונית.	החלפה	5677
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 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			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה וקומות.	13: 51 02/03/2022	חגי יחיא איברהים	14/02/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 13 16/02/2022	אחמד עבאסי	07/12/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		16: 22 24/02/2022	חגי יחיא איברהים	04/11/2020		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
	פרטי	אברהים שובקי			ירושלים	(1)				ibrahem29999@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד, כתובת: שכונת בית צפאפא ירושלים.

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	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502		zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינ 67.

(2) כתובת: ת.ד. 27226-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

תוספת לבניין קיים והקמת מבנה חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים ג' ושביל להולכי רגל וכלי רכב.
- 2- קביעת הוראות בינוי להרחבת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 5- הגדלת מס' יח"ד המירבי.
- 6- קביעת מס' הקומות המירביים.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
10. קביעת הוראות לשביל עם זיקת הנאה לכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	שביל	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	961	100
סה"כ	961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	935.17	97.30
שביל	25.91	2.70
סה"כ	961.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מטר מהקרקע הסמוכה, במידה והם גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>2. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה, גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. מקומות החניה במבנה החדש יהיו בתת הקרקע</p> <p>3. יש להתקין מעלית בממדים המאפשרים הסעת אופניים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>

4.1

מגורים ג'

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 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.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחוב הגובל בתכנית, לפחות לקטע הרחוב שמול התכנית.

ח. תנאי לאכלוס יהיה השלמת הסדרי תנועה המאושרים כאמור לרכב מדרכה.



ו

עתיקות

1. על פי חוק העתיקות, התש"י"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.

ז

חיזוק מבנים, תמא/ 38

18. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

ח

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ג. אחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

4.2

שביל

4.2.1

שימושים

1. מעבר להולכי רגל.

4.2	שביל
	2. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים. 3. גינון.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השביל יהיה ברוחב 4 מ' כמצוין בנספח הבינוי.
ב	זיקת הנאה בתא שטח 101 המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בגוון אדום, יותר מעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי						צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
(3)	(3)	(3)	(2) 15.5	15	14	(1) 45	278	2692	1200	240	1162	935	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי (3)			
90	2	(3)	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

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, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר בנית מעקה תקני וחדר עליה לגג..
- (3) בהתאם לתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 ניהול מי נגר

- א. 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).
- ב. לעת מתן היתר בניה.

6.3 הריסות ופינויים

- ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	א. הבניה תבוצע בהינף 1.
2	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. השלמת הסדרת הסדרי התנועה המאושרים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.