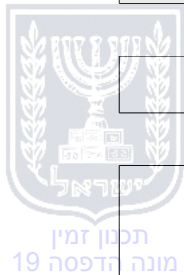


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1103571

תוספת שטחי בניה וקומות תת קרקעיות ושנוי בנוי, בית צפאפא, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005234152/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. התכנית חלה בגוש 30286 חלקה 34 בשכונת בית צפפה.
2. התכנית התקפה בתחום התכנית הינה תכנית 691667 הקובעת ייעוד אזור מגורים ג'.
3. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התוכנית המוצעת:

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות וקומות תת קרקעיות לשם עמידה בתקן חניה. כמו כן התכנית מציעה שטחי שירות עבור מחסנים בקומות התת קרקעיות, ושטחי שירות למגורים שמעל למפלס הכניסה הקובעת. כמו כן מגדילה התכנית את שטחי המסחר המאושרים במגרש על חשבון שטחי הבניה למגורים.

מעמדם של מגישי התכנית:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה וקומות תת קרקעיות ושנוי בנוי, בית צפאפא, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1103571

1.2 שטח התכנית 4.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 62 א (א) (15), 62 א (א) (14), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

219950 קואורדינאטה X

627635 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' טבליא 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
		טבליה	ירושלים

שכונה טבליא בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30286	לא מוסדר	חלק	34	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
101-0691667	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0623967 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0623967 שלא שונו ממשיכות לחול.	9497	4511		22/03/2021
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 52 25/03/2024	נזאר אבו רגב	25/03/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	עאדל געאביס (1)			ירושלים			054-6000044		sondos_1992soso@hotmail.com
	פרטי	עזמי עויסאת (1)			ירושלים			054-6000044		sondos_1992soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפאפא, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאדל געאביס			ירושלים	(1)		054-6000044		sondos_1992soso@hotmail.com
פרטי	עזמי עויסאת			ירושלים	(1)		054-6000044		sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת: בית צפאפא, ירושלים.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נואר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך בית חנינא (1)				husseun1967 @gmail.com

(1) כתובת : ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 שטחי בניה וקומות תת קרקעיות ושינוי מיקום שטחים לצורכי ציבור מאושרים במגרש עפ"י תכנית 691667, בית צפאפא, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' הקומות המרבי בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מ 2-קומות ל 5-קומות, לשם תוספת 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה, מחסנים ושטחים טכניים/ שטחי עזר נוספים.
- התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 691667 כמפורט להלן:
 - הגדלת שטחי השירות התת קרקעים ב-2403 מ"ר עבור חניה ומחסנים, בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון ובניה.
 - הגדלת שטחי השירות בשטחים שמעל לכניסה הקובעת ב-186 מ"ר, בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון ובניה.
 - התרת ניווד/ הסבה של 73 מ"ר שטחי בניה עיקריים המאושרים לשמוש מגורים בתכנית מס' 691667 לשמוש מסחר בתכנית זו.
 - התרת ניווד שטחי בניה עיקריים המאושרים למגורים בתכנית מס' 691667 משטחים שמעל הכניסה הקובעת לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- התרת שינוי במיקום הקמת השטחים לצורכי ציבור המבונים שאושרו בתכנית מס' 691667 מבלי לשנות את שימושם והיקף שטחי הבניה עבורם, כפי שאושרו בתכנית מס' 691667.
- קביעת הוראות בנוי ופתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנים וסככות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	102, 101
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	102
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,676.59	40.79
מגורים ג'	2,433.38	59.21
סה"כ	4,109.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,676.59	40.79
מגורים ג'	2,433.38	59.21
סה"כ	4,109.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר וגן ילדים/מעונות יום, כמאושר בתכנית 691667
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בתכנית מס' 691667, תותר תוספת של 2-קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים באופן שסך מס' הקומות שמתחת מפלס הכניסה הקובעת/מס' הקומות התת קרקעיות יהא 5 קומות, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. יותרו שינויים בשטחי הבניה המירביים המאושרים בתכנית מס' 691667, כמפורט בסעיף 5 להלן וכמפורט להלן:</p> <p>א- תותר הגדלת שטחי השירות התת קרקעים ב-2403 מ"ר ביחס למאושר בתכנית מס' 691667, עבור חניה ומחסנים, בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב- תותר הגדלת שטחי השירות בשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת ב-186 מ"ר ביחס למאושר בתכנית מס' 691667, בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון ובניה.</p> <p>ג- יותר ניווד/ הסבה של 73 מ"ר שטחי בניה עיקריים המאושרים לשימוש מגורים בתכנית מס' 691667 לשימוש מסחר בתכנית זו.</p> <p>ד- יותר ניווד של שטחי בניה עיקריים המאושרים למגורים בתכנית מס' 691667 משטחים שמעל הכניסה הקובעת לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. לעת מתן היתר הבניה יותר לשנות את מיקום השטחים לצורכי ציבור שנקבע בתכנית מס' 691667, ובלבד שימוקמו במיקום מיטבי בתיאום עם מהנדס העיר והאגף למבני ציבור בעירית ירושלים ויאושרו על ידם, כתנאי לפתיחת תיק ההיתר.</p> <p>מודגש בזאת כי אין בשינוי המיקום כאמור, משום שינוי בהיקף שטחי הבניה עבור השטחים לצורכי צבור ושינוי בשימוש שלהם שנקבעו בתכנית מס' 691667.</p> <p>ראה סעיף קטן ד. להלן.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת של הבניינים שיוקמו בתחום התכנית יקבעו במפלס הרחוב הגובל, עפ"י תוכנית פיתוח מפורטת של הרחוב שתתואם עם אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעירית ירושלים ותאושר על ידם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 691667 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1103571, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי, כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. ההוראות לענין פרוגרמה לצורכי ציבור (לרבות השימושים), המפורטות בסעיף קטן ד' להלן, הינן מחייבות וסטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 שבהוראות תכנית מס' 691667 הינם מחייבים וכל סטיה</p>

4.1	מגורים ג'
	מהם תחשב כסטיה ניכרת.
ג	<p>חניה</p> <p>1- מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד. 2- החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3- החניה תוקם בתת הקרקע בלבד. 4- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה והתחברותה לרחובות גובלים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 5- הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי: א- יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור דיירי הבניינים בתכנית. ב- תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי הפרויקט, לרבות חדרי השנאה. ג-תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. ד- התשתית תכלול, בין היתר, חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בתחום תא שטח מס' 1 יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים עבור גני ילדים/מעונות יום בלבד וחצרות לשימושם, בשטחי בניה מירביים בהיקף של 440 מ"ר (שטח בניה עקרי) ושטחי חצרות עבורם שלא יקטנו מ-310 מ"ר, הכל כמאושר בתכנית מס' 101-0691667. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו ברמת מעטפת, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניינים בתא שטח מס' 1, וכתנאי למתן טופס אכלוס, כמצוין בסעיף 4.1.2.ח.2 להלן. לשטחים הציבוריים כאמור תתוכנן כניסה נפרדת ומנותקת מהכניסה לשטחי המגורים בבניין, ככל הניתן. מיקום השטחים הציבוריים יקבע לעת מתן היתר הבניה ובכפוף למפורט בסעיף 3.א.4.1.2 שלעיל. בקביעת מיקום השטחים הציבוריים יובטח כי יתוכננו עם אוורור עפ"י התקנות ועם חצרות בהתאם לתקנים.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>כמאושר בסעיף 4.1.2.יב. שבהוראות תכנית מס' 101-0691667, ראה סעיף קטן א.ג.2.לעיל.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים והגדות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סעיף 4.1.2.י. שבהוראות תכנית מס' 101-0691667. 2. תנאי לפתיחת תיק היתר הוא תיאום תכנון השימושים הציבוריים שבתא שטח מס' 1 עם המחלקה לתכנון מבני צבור בעיריית ירושלים, בכפוף למפורט בסעיף קטן ד. לעיל, וקבלת אישורה</p>



מגורים ג'	4.1
<p>לניל. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הנכסים בעיריית ירושלים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס 1. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בהתאם לדרישת אגף שפייע. 2. תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת הקמת השימושים הצבוריים המבוניים המוצעים בתחום תא שטח מס' 1, ברמת מעטפת, כמאושר בתכנית מס' 101-0691667, סעיף 7.1. 3. תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה בשטחי התכנית ובשטחי הדרכים הגובלות, בהתאם לדרישות אגף תוש"ה.</p>	ח
<p>הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית 101-0691667, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1103571 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	ט
4.2 דרך מאושרת	
	4.2.1
<p>שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות פיתוח ונוף א 1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה 4. ראה סעיף 4.1.2 ו' לעיל.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	5	6	(2) 21.9	47	(1) 45	473	11512.67	6062.6	114	824.47	4511.18	2433.37	1	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)							560				560		1	מסחר	ג'
(3)	(3)	(3)							440		(5) 440				1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
470 (4)	(3)	1	מגורים	מגורים ג'
	(3)	1	מסחר	מגורים ג'
	(3)	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח התכנית.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) 10 מ"ר לכל יח"ד.
- (5) שטח החצרות לא יקטן מ 310 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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. לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הצבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.2 הנחיות מיוחדות

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
 ב. לא יוצא היתרי בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית מס' 691667, סעיף 7.1	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית מיום אישורה הינו 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19