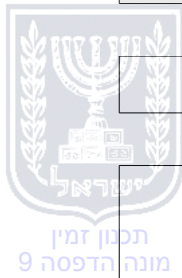


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1119452

שינוי הוראות בינוי מתכנית תקפה להקמת שלושה מבני מגורים בבית צפאפא



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/SV4/1/1005243550/310>

## דברי הסבר לתכנית

תאור המקום:

המגרש בפאתי שכונת בית צפאפא מתחת לשכונת גילה א' במדרון הפונה לכיוון צפון מזרח.

רקע להגשת התוכנית:

בתאריך 01/05/2018 אושרה בשטח תוכנית 101-0425454 ויעדה את המגרש למגורים ג'. בתוכנית אושר בינוי של 3 בנייני מגורים בני 5 קומות מגורים מעל למפלס 0.00 ו-3 קומות חניה מתחתיו הכוללות קומת מסד וחניה. התוכנית כוללת 60 יח"ד. לאחר אישור התוכנית הוכן ונרשם תצ"ר בשטחה.

מצב קיים בשטח:

אין בניה קיימת במגרש. לא הוגשו עדיין בקשות להיתרי בניה מטעם התוכנית שאושרה.

מצב מוצע:

תוכנית זו מציעה לשנות את הבינוי שאושר בתוכנית 101-0425454. מבוקש ביטול דירוג בנייני המגורים מבחינת גובה וקביעת גובה מקסימאלי אחד לשלושת הבניינים לפי סעיף 62 א) (א4) קביעת / שינוי גובה הבניה. מוצע שינוי בחזיתות ועיצוב הבניינים לפי סעיף 62 א) (א5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני. תוכנית 101-0425454 קובעת בהוראות בסעיף "תשתיות" כי כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, ויותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. עם זאת, התוכנית לא מקצה שטחי שירות תת-קרקעיים למערכת תשתית, והשטחים שאושרו מספיקים לתכנון חניה תת קרקעית בלבד. תוכנית זו מבקשת להוסיף 100 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מערכות תשתית כגון חדר שנאים, מערכות גז, מאגרי מים, תאי מגופים וכיוצא בזה.

אין שינוי במספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין, מספר יחידות הדיור, בשטחי הבניה העיקריים או בשטחי הבניה שמעל לכניסה הקובעת. שאר הוראות תכנית 101-0425454 ממשיכות לחול.

מעמדו של מגיש התכנית: בעלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בינוי מתכנית תקפה להקמת שלושה מבני  
מגורים בבית צפאפא

מספר התכנית 101-1119452

1.2 שטח התכנית

6.190 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) (15), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 219075  
 קואורדינאטה Y 627375

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת בית צפאפא, מתחת לשכונת גילה א', במדרון הפונה לכיוון צפון-מזרח.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

בית צפאפא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30281	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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0425454	4 - 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
מתאר/62	החלפה	תכנית זו מחליפה את מתאר 62	687	1587		16/07/1959
101-0425454	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0425454 ממשיכות לחול.	7781	7303		01/05/2018
3802	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 3802	4053	279		05/11/1992
5166/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית ברוך - הרשטיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית ברוך - הרשטיק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב סטטוטורי קיים	12: 22 22/10/2023	חגית ברוך - הרשטיק	15/10/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
חברה	פרטי	(1)		קסר עוויס בע"מ	ירושלים	דרך רמאללה	5	02-5326660		suhad.saadi@outlook.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 25198.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית ברוך - הרשטיק		משרד אדריכלים חגית ברוך הרשטיק - רמי שאלתיאל	ירושלים	אנוסי משהד	16	052-3111788		hbh.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסא בנאן גריב	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי-ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

שינוי הוראות בינוי והגדלת שטחי בניה תת קרקעיים שנקבעו בתכנית מס' 101-0425454 להקמת שלושה בנייני מגורים, בית צפאפא, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי גובה הבניה המאושר לבניין א' ע"פי תכנית מס' 101-0425454, תוך קביעת גובה בניה מירבי זהה/אחיד לשלושת בנייני המגורים שבתכנית.

ב. קביעת הוראות בינוי להקמת מרפסות זיז בבנייני המגורים שבתכנית.

ג. הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים המאושרים בתכנית מס' 101-0425454 ב-100 מ"ר לשם הקמת מערכות תשתית כגון חדרי שנאים, מערכות גז, מאגרי מים ותאי מגופים בתת הקרקע של בנייני המגורים שבתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

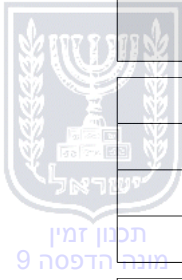


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

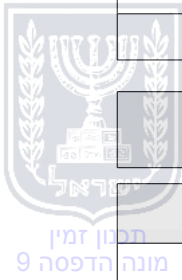
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	4, 2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	803.58	12.97
מגורים ג'	3,718.67	60
שטח ציבורי פתוח	1,675.1	27.03
<b>סה"כ</b>	<b>6,197.35</b>	<b>100</b>

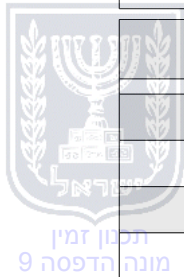
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	803.58	12.98
מגורים ג'	3,711.57	59.96
שטח ציבורי פתוח	1,675.1	27.06
<b>סה"כ</b>	<b>6,190.25</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>יותרו שינויים בהוראות הבינוי ובשטחי הבניה המאושרים שעפ"י תכנית מס' 101-0425454, כמפורט להלן:</p> <p>1. גובה בניה מירבי:</p> <p>בשינוי להערה מס' (4) שבטבלת זכויות והוראות הבניה שבתכנית מס' 101-0425454 (סעיף 5 בהוראות תכנית זו) ובשינוי לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו - גובה הבניה המירבי בבניינים א, ב, ג יהיה 17.50 מ'.</p> <p>מעל גובה זה תותר הקמת חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>תותר הקמת מרפסות זיז בבניי המגורים שבתכנית בכפוף להוראות תכנית מס' 101-0425454 סעיפים 4.1.2 ב' 3-6, 8.</p> <p>סעיף מס' 4.1.2 ב' 7. שבהוראות תכנית מס' 101-0425454 - מבוטל בזאת ובמקומו תחול ההוראה הבאה:</p> <p>תותר הקמת מרפסות זיז בכל חזיתות הבניין, פרט לחזית צפון-מערב, ובמסגרת קווי הבניין. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מטר מחזית הבניין. בחזיתות צפון-מזרח ודרום-מערב תותרנה מרפסות פנימיות, (מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין או מרפסת הכלואה בין 3 קירות, מקורה או שאינה מקורה) זו מעל זו, ללא דירוג. שטח המרפסות יהיה עד 10 מ"ר לדירה ולא יעלה על סך שטחי המרפסות הכולל המפורט בטבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בניה בתוכנית זו.</p> <p>3. שטחי שירות תת קרקעיים:</p> <p>תותר תוספת של 100 מ"ר לשטחי השירות התת קרקעיים המאושרים בתכנית מס' 101-0425454, לשם הקמת מערכות תשתית כגון חדרי שנאים, מערכות גז, מאגרי מים, תאי מגופים וכיוצא בזה בתת הקרקע שבבניי המגורים שבתכנית.</p> <p>שטחי השירות התת קרקעיים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי:</p> <p>א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.</p> <p>ג. 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> <p>5. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. ראה סעיף 4.1.2 ח. שבהוראות תכנית מס' 101-0425454.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור אגף הנכסים לעניין העברת השטחים הציבוריים שבתכנית לידי הרשות המקומית.</p>

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0425454, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1119452, לרבות קוי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, סטיה ניכרת, גמישות לתכנית, תנאים למתן היתר בניה, שלבי ביצוע וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי, טרסות.                  2. פינות ישיבה ופנאי.                  3. מעבר תשתיות תת"ק.                  4. מתקנים הנדסיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א</p> <p>כמאושר בתכנית מס' 101-0425454.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>כמאושר בתכנית מס' 101-0425454.</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)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	3	5	17.5 (5)	16.14	60	45 (4)	318 (3)	11816 (2)	4849 (1)	878	1133	4356	3711.57	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
600 (6)	4	4	1	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבוקש 100 מ"ר לתשתיות תת"ק בנוסף ל-4749 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי שאושרו בתוכנית תקפה.
- (2) כולל 600 מ"ר למרפסות.
- (3) אחוזי הבניה מעל לפני הקרקע יהיו 180% מרבי.
- (4) נתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (5) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (6) א. לא יותר ניוד שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הבניה למגורים. ב. לכל דירה תותר מרפסת עד 10 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף קטן א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2****הפקעות לצרכי ציבור**

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

**6.3****הוראות פיתוח**

היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4****הנחיות מיוחדות**

מודגש בזאת כי כל הוראות סעיף 6 שבהוראות תכנית מס' 101-0425454, לרבות ההוראות לעניין תשתיות, איכות הסביבה, שמירה על עצים בוגרים, עתיקות וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	לא תותר בניה בשלבים. הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	טופס אכלוס	גמר פיתוח השצ"פ יהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס ולשביעות רצון מהנדס העיר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית - 7 שנים מיום אישורה