

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1094721

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בית צפאפה- 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/SV4/1/1005228152/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת בית צפאפה בתחום התכניות המאושרות 3488 ו 3855 על שטח בסך 1801.00 מ"ר, המייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 ודרך מאושרת. בתחום התכנית קיימים 2 בניינים : בניין מס' 1 בן 3 קומות , בחריגה מהיתר בנייה מס' 88/712 סה"כ 3 יח"ד. בניין מס' 2 בן 3 קומות , בחריגה מהיתר בנייה מס' 88/713 סה"כ 3 יח"ד. התכנית מציעה הרחבה ותוספת קומה אחד מעל המבנה הקיים סה"כ 8 יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בית צפאפה- ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1094721

מספר התכנית

1.801 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219393
קואורדינאטה Y	627830

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בשכונת בית צפפה ליד דרך אל זיתון-ירושלים.

**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 זיתון		

שכונה בית צפאפה- ירושלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30283	מוסדר	חלק	29	

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 21



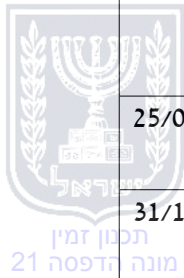
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
25/05/1987		1701	3432	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3488	החלפה	<u>3488</u>
31/12/2006		1090	5611	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3855	החלפה	<u>3855</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכניתמק/ 5022 / א.	כפיפות	<u>מק/ 5022 / א</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 13 10/11/2024	עבדאלרחמאן חמאדה	10/11/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		21: 20 05/11/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	05/11/2023	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא		07: 50 06/11/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	06/11/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	אברההים מוחמד גברין			ירושלים	בית צפפה				jabarenm2015@gmail.com
	פרטי	מוחמד גברין מוסטפא עליאן			ירושלים	בית צפפה				eylangbren2015@gmail.com

**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	מחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam2015@gmail.com
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	דרך קרית יובל		02-6413002		office@botti.co.il
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	74623		ירושלים	בית צפפה				m.r.hamadeh@hotmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בניה מעל בניין קיים בשכ' בית צפאפה- ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות לעצים בוגרים לשימור והעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,101.06	59.45
דרך מאושרת	750.89	40.55
<b>סה"כ</b>	<b>1,851.95</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	750.89	40.55
דרך מוצעת	11.22	0.61
מגורים ב'	1,089.84	58.85
<b>סה"כ</b>	<b>1,851.95</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>2. גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחים.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>א. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה, עפ"י עמודת שטחי המרפסות הכלולה בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הוראות בגין מרפסות 4.1.2 (א) (3) הינו מחייב וכל סטיה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. תנאי בהליך רישוי יהיה הריסת כל הבינוי בתחום הדרך המאושרת הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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> <p>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</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>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>ד.תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים,תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>ה.תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>ו.תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע דרך גישה מוטורית למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ושפ"ע.</p> <p>ז.תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לדרך המאושרת ועד לחיבורה עם דרך סטטוטורית קיימת ממערב, באישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי הבלתי חוקי בתחום הדרך המאושרת כמסומן בתשריט התכנית</p>
ה	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>א. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א.תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב.תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע,ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל	
<b>הוראות</b>	4.3.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
20	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	7.34	8	45	150	1635	117	1518	1090	1	מגורים ב'	מגורים	

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 יותרו חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	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).
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	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. 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.
<b>6.3</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	השטחים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי בתחום הדרך המאושרת כמסומן בתשריט התכנית.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>		
		<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
	<b>התנייה</b>		
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים..	1	היתר בנייה
	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.	2	טופס אכלוס
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>		
			זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.