

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1189356

שינוי במערך יעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה לשם תוספת יח"ד, בית
צפאפא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: שינוי בקוו בניין ותוספת יח"ד בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית חלה על חלק מחלקה 49 בגוש 30284 בשכונת בית צפאפא ירושלים, על שטח 1344מ"ר

יעוד הקרקע המאושר ע"פ תכנית מס/ 3855 הם:

1- אזור מגורים 3 מיוחד על סך 1274 מ"ר.

2- מעבר ציבורי להולכי רגל על סך 70 מ"ר..

בתכנית הנ"ל אחוזי הבניה המותרים בחלקה הם 90% לשטח עיקרי ו 6 יח"ד לכל מגרש ב-4 קומות מעל הקרקע,

ע"פ התכנית המאושרת לא ניתן לבנות מעל 6 יח"ד בכל מגרש, זאת אומרת ששטח יח"ד יהיה 191 מ"ר שטח

עיקרי ללא מרפסות וממדים ומדרגות.

מיקום המעבר הציבורי להולכי רגל באמצע החלקה מפריע לתכנון.

מצב קיים:

אין בניה קיימת במגרש.

לא הוגשו עדיין בקשות להיתרי בניה מטעם התכנית המוגשת.

מצב מוצע:

הקמת בינוי עד שני בניינים.

התכנית מציעה שינוי במס' יח"ד, הגדלת יח"ד מ-6 מאושרות ל-12 יח"ד.

שינוי בקווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.

שינוי מיקום מעבר להולכי רגל לפי תשריט מצב מוצע ללא שינוי בשטחו.

התכנית מבקשת להחליף בין יעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ של כל אחד מיעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה

המגישים הם הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה לשם תוספת יח"ד, בית צפאפא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-1189356 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.345 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219286
קואורדינאטה Y	628156

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בין רחוב א נהדה ורחוב אתוחיד בשכ' 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	א נהאדה		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק	49	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
31/12/2006		1090	5611	תכנית זו משנה את תכנית 3855 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3855 ממשיכות לחול.	שינוי	3855
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת 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			מאיכל יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיכל יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איחוד וחלוקה	16: 31 08/01/2024	תופיק ג'בארה	08/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	חלוקה ורישום
לא		10: 16 20/12/2023	מואייד קואסמי	20/12/2023	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



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	בהאא חוסיין			ירושלים	א נהאדה		052-2754583		moshe@mc - ceramic.co.i 1
	פרטי	שווקי עותמאן			ירושלים	א נהאדה		052-2754583		moshe@mc - ceramic.co.i 1
	פרטי	אברהאים עליאן			ירושלים	א נהאדה		052-2754583		moshe@mc - ceramic.co.i 1

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	מאיכל יונס	107720	אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	054-5646867		moayad.kawa smi@gmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מואייד קואסמי	107720	אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	02-6735343		moayad.kawasm@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים הנדסה ומדידות	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		zd5838502@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 במערך יעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה. ללא שינוי בגודל כל אחד מיעודי הקרקע, לשם הקמת עד שני מבני מגורים והגדלת מס' יח"ד שניתן להקים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים 3 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ג'.

2. ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ג'.

3. השינויים במערך יעודי הקרקע נעשים במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמה ללא שינוי בשטח כל אחד מיעודי

הקרקע בשטח.

2.2.2 הגדלת מס' יח"ד מאושרות בשטח מ- 6 יח"ד ל- 12 יח"ד ללא תוספת בשטחי בניה עיליים מעבר למאושר

בשטח.

2.2.3 שינוי בקווי בניין מאושרים.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	1,274.58	94.81
מעבר ציבורי להולכי רגל	69.81	5.19
סה"כ	1,344.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,274.58	94.81
שביל	69.81	5.19
סה"כ	1,344.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר בניית של עד שני מבנים חדשים בתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיוק במונה הדפסה 12 תכנון זמין מונה הדפסה 12.</p> <p>ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. מספר יח"ד המרבי יהיה 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד בתת הקרקע.</p> <p>2- החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות.</p> <p>ב. ישמר מרחק של 6 מ' מינימום בין שני המבנים שיוקמו בשטח.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבינוי, מפלסי בינוי ופתיח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע ברגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם..</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2(א-ג) (רישום הערת אזהרה).</p> <p>ו. מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3855 ושלא שונו במפורט בהוראות תכנית 1189356 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל להולכי רגל ורכב. בשטח זה תותר גישה לחניה פרטית.</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)	שימוש	יעוד			
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
(4)	(4)	(4)	2	4	15.5 (3)	9.41	12	45 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1274.58	מגורים	ג' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
120 (5)	(4)	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית 3855.
- (2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מודגש בזאת כי מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם למפלס הרחוב ו/או המרחב הציבורי הסמוך..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) שטח שאנו נכלל במניין שטחי הבניה מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע תכלת בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.

ג. 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.

ד. 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.

ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יעברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.