

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0332064

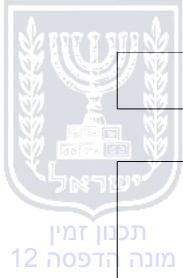
שינוי בקווי בניין, ותוספת זכויות בניה, בית צפפה.

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

נתוני התכנית:

שם תכנית: שינוי בקווי בניין והוראות בניה, תוספת שטחי שירות/

מדובר בחלקי חלקות 96-98 בגוש 30287 ובחלקי חלקות 39-41 בגוש 4 טבליה הנמצאות בגבעת המטוס, בית צפפה, ירושלים.

החלקות הנ"ל נכללו בתכנית מק/14295(תכנית איחוד וחלקה של גבעת המטוס) אשר קבעה את המגרשים החדשים 48, 161-163 ואת המגרשים הכפופים 48A, 161A-163A.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרשים מיועדים לאזור מגורים ב' כאשר זכויות הבניה המותרים מעל מפלס הקרקע הם כ- 130%.
2. אין בניינים קיימים בשטח ואין עבירות בניה.
3. התכנית המוצעת שומרת על עקרונות הבינוי והפיתוח המאושרים, הן מבחינת מספר הקומות, מספר יחידות הדיור והן מבחינת חתך הרחוב.

התכנית מציעה:

1. שינוי בקווי הבניין המאושרים וקביעת קו בניין משותף בין כל 2 תאי שטח.
2. תוספת שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות חניון תת קרקעי, מרחבים מוגנים, מרפסות, מחסנים חדרים טכניים וכו'. כמו כן תוספת שטחים עיקריים לשם הרחבת הדירות המתוכננות.



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 בקווי בניין, ותוספת זכויות בניה, בית צפפה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0332064

1.2 שטח התכנית 2.459 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



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

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 219715  
 קואורדינאטה Y 627094

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרשים נמצאים בבית צפפה, ליד שכ' טנטור-גבעת המטוס.

**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			

שכונה בית צפפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4	מוסדר	חלק		39-41
30287	מוסדר	חלק		96-98

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
מק/ 14295	48A, 161 - 163, 161A - 163A, 48

**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	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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
16/11/2014	949	6918	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/14295	החלפה	מק/14295
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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה	07: 29 06/11/2019	אחמד אבו חוסין	05/11/2019		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	07: 29 06/11/2019	אחמד אבו חוסין	05/11/2019		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	עדנאן גבור		לי"ר	ירושלים	(1)	23	02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.co.il
מהנדס	פרטי	סאלח נתשה		לי"ר	ירושלים	(2)	23	02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.co.il
	פרטי	ריאד קדמאני		לי"ר	ירושלים	(1)	23	02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 2485, ירושלים 91023-91023 אצל עו"ד מ. ג'בארה.

(2) הערה: מייצג את אחמד נתשה, שועיב נתשה ומחמד נתשה, כתובת: ת.ד. 2485, ירושלים 91023-91023 אצל עו"ד מ. ג'בארה.

**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
אדירכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	(1)	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מהנדס	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 31925, ירושלים.

(2) כתובת : בית חנינה-כביש ראשי.



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

הקמת שני בנייני מגורים בני 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי הבניין המאושרים וקביעת קו בניין משותף לבין כל שני תאי שטח צמודים.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 2 מבנים.
3. קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות בכל חתך מעל 2 קומות תת קרקעיות.
4. תוספת שטחים מרביים בשטח התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה
6. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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 ב'	48A, 48B, 161A, 161B, 162A, 162B, 163A, 163B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	161B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	48B, 161B, 162B, 163B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	48A, 48B, 161A, 161B, 162A, 162B, 163A, 163B

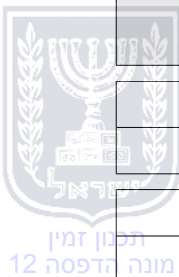
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,459.17	100
סה"כ	2,459.17	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,459.14	100
סה"כ	2,459.14	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניה משותפת בין כל שני תאי שטח צמודים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>2. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</li> <li>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</li> </ol> </li> <li>3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב.</li> <li>4. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לבניה המשותפת בין כל שני תאי שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תיאום 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.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם הרשות לכבאות והצלה והסדרת רחבת היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק התכנון והבניה.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התכנית ע"י מורשה נגישות.</li> <li>6. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרי מיתוג.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית</li> </ol>



4.1	מגורים ב'
	<p>ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת מידע תכנוני בדבר הצורך בהכנת תצ"ר לסעיף (6).</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' מדיניות תכנון.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תותר הקמת חניה משותפת לכל שני תאי שטח צמודים.</p> <p>3. הירידה לחניה תהיה מכניסה אחת לכל בניין או כניסה אחת לכל שני בניינים, באם מדובר בחניה משותפת.</p> <p>4. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>בתכנית הכוללת חפירה תותר הפעלת מגרסה בשטח התכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.6 (4)	16	45 (3)	352	סה"כ שטחי בניה (2) 4350	1970		300	1920	(1) 1234	A	162A, 163A	>סך <הכל	מגורים ב'
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.6 (9)	16	45 (8)	352	סה"כ שטחי בניה (7) 4285	1920		285	1920	(6) 1225	B	48A, 161A	>סך <הכל	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
160	(5)	A	162A, 163A	<סך הכל>	מגורים ב'
160	(5)	B	48A, 161A	<סך הכל>	מגורים ב'

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) גודל המגרש 162A כולל את תא השטח הכפוף מסי 162B  
גודל המגרש 163A כולל את תא השטח הכפוף מסי 163B.
- (2) כולל 160 מ"ר מרפסות.
- (3) תכסית הבניה התת קרקעית 80% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה יותרו חדר עליה לגג ומעקה תקני.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) גודל המגרש 48A כולל את התא שטח הכפוף מסי 48B  
גודל המגרש 161A כולל את התא שטח הכפוף מסי 161B.
- (7) כולל 160 מ"ר מרפסות.
- (8) תכסית הבניה התת קרקעית 80%.
- (9) מעל גובה זה יותרו חדר יציאה לגג ומעקה תקני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

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.

6.2

### ניהול מי נגר

1. ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים 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).

6.3

### פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

6.4

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר 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	כל בניין יקום בהינף אחד	כל בניין יבנה בנפרד למעט החניה המשותפת לשני הבניינים
3	תנאי למתן טופס אלכוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע של עיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.