

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/10/2021

תכנית מס' 101-0675660

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת מבנה חדש למגורים בשכונת בית צפפה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

לאשר את התוכנית

29/12/2021

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
המגרש ממוקם בשכונת בית צפפא בגוש 30280 חלק מחלקה 15.

רקע תכנוני לתכנית :  
המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3801.  
בשטח התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות חניון תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                        |                                           |     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----|
| שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית                                 | 1.1 |
| מספר התכנית                            | 101-0675660                               |     |
| שטח התכנית                             | 1 דונם                                    | 1.2 |
| סיווג התכנית                           | תכנית מתאר מקומית                         | 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 לענין תכנון תלת מימדי | לא                                        |     |



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218950 קואורדינאטה X

628050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת בית צפפא, סמוך לרחוב אלי בוטמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30280    | מוסדר   | חלק           |                     | 15                |

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 18



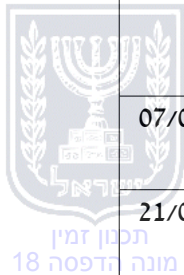
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס                                                                         | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 07/01/1993 | 963                     | 4073               | תכנית זו מחליפה את תכנית 3801                                                     | החלפה   | 3801              |
| 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 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                  |                |                   | אוריה שוהט  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אוריה שוהט  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח תנועה     | 09: 44 12/09/2021 | אחמד עבאסי  | 24/05/2021  | 1                   |          | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | נספח בינוי     | 09: 36 12/09/2021 | נביל מוסא   | 17/06/2021  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | מצב מאושר      | 09: 45 12/09/2021 | מוראד מחיסן | 18/08/2021  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | פרטי | מוחמד ברקאת |               |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6735343 |     | nabilm@bezeqint.net |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד ע"פ יפוי כח, כתובת: בית צפפא.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר   | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|------------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|------------------------|
| אדריכל           | עורך ראשי | אוריה שוהט  | 00101729      |          | ירושלים | הלל (1) |     |            |     | orya.shohat@gmail.com  |
| הנדסאי<br>אדריכל | הנדסאי    | נביל מוסא   | 76787         |          | ירושלים | (2)     |     | 02-6735343 |     | nabilm@bezeqint.net    |
|                  | מודד      | מוראד מחיסן | 1310          |          | ירושלים | (2)     |     | 02-5380601 |     | abuznaid2010@gmail.com |
| מהנדס<br>תנועה   | מהנדס     | אחמד עבאסי  | 17879682      |          | ירושלים | (3)     |     |            |     | abunieahmad@gmail.com  |

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: בית צפפא.

(3) כתובת: abunieahmad@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 מבנה חדש למגורים בשכונת בית צפפה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- ב. הגדלת שטחי הבניה המרביים.
- ג. קביעת מספר יח"ד המרבי ל-8 יח"ד.
- ד. קביעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג'  | 1       |
| דרך מאושרת | 100     |

| סימון בתשריט        | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 100            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג'  | 1              |
| קו בנין תחתי        | דרך מאושרת | 100            |
| קו בנין תחתי        | מגורים ג'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר      |       |        |
|----------------|-------|--------|
| יעוד           | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת     | 232   | 23.20  |
| מגורים 5 מיוחד | 768   | 76.80  |
| סה"כ           | 1,000 | 100    |

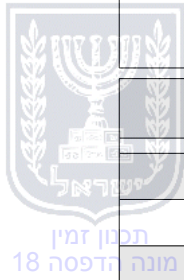
  

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 232.05    | 23.19        |
| מגורים ג'  | 768.55    | 76.81        |
| סה"כ       | 1,000.6   | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ולפי התקן התקף.<br/>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. שלביות הביצוע המפורטים הינם מחייבים וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ד     | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ה     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' בכל שטח התכנית ובגבולותיה. במידת הצורך יש לדרג את קירות התמך ולאפשר מרווחים לשתילה. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ו     | <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס הסדרת גישה מוטורית למגרש בפועל.<br/>2. תנאי למתן היתר איכלוס טיעת עצים בפועל בתאום מחלקת שפ"ע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ז     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה אישור התכנון המוצע לדרך מאושרת. 2. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר. 3. תנאי למתן היתר בניה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני. 4. תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.<br/>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכניות הסדרי תנועה לכבישים הגובלים למגרש.<br/>6. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.<br/>7. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 1/500 (לפי העניין) 8. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/</p> |

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>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.</p> |
| ח     | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים לעקירה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות העירוני. ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>                                                                                                                                                                                             |
| ט     | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.2   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>השטח המסומן בגוון חום הינו שטח לדרך מאושרת על שטח זה יחולו הוראות הפקעה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



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

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד   |           |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-------|--------|-----------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                              |           |                   |                       | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת  |       |                 |              |         |       |        |           |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                       |                 | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי |                 |              |         |       |        |           |
| (4)  | (4)           | (4)        | (4)       | 2                  | 4                 | 12.24<br>(3)                 | 8         | (2) 45            | (1) 235               | 1802            | 650                | 130   | 1022            | 768          | 1       | 1     | מגורים | ג' מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | בניין / מקום | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|--------|---------|--------------|--------------------------------|
| מגורים ג' | מגורים | 1       | 1            | 80                             |

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) שטחים כוללים לחניה ומרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית 80%.
- (3) מעל שטח זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני.
- (4) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 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        | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים            |
| 2        | תנאי להיתר בניה       | יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

