

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

07/03/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/02/2022

תכנית מס' 151-0846733

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת בניה ויח"ד ברחוב דפנה מגרש 101, צור הדסה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

לאשר את התוכנית

25/04/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה של מגרש בודד, החלה של זכויות בניה שוות על כל מגרש והגדלת זכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ויח"ד ברחוב דפנה מגרש 101, צור הדסה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

151-0846733

מספר התכנית

0.920 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מטה יהודה

קואורדינאטה X

209200

קואורדינאטה Y

623300

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דפנה, צור הדסה, מטה יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור הדסה	דפנה	101	

שכונה

צור הדסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29884	מוסדר	חלק	122	

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
151-0305631	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0305631. הוראות תכנית 151-0305631 תחולנה על תכנית זו.	8037	4244		13/12/2018
151-0387068	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי / 520 / א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי / 520 / א. הוראות תכנית מי / 520 / א תחולנה על תכנית זו.	3543	1744		15/03/1988
מי / 520 / יג	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי / 520 / יג. הוראות תכנית מי / 520 / יג תחולנה על תכנית זו.	5324	3803		26/08/2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאיר יגוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר יגוד		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה			13/01/2022	ארז ניסן	18: 10 13/01/2022	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	19/01/2022	עלי קשקוש	13: 20 23/01/2022	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/01/2022	עלי קשקוש	16: 16 19/01/2022		לא

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 34

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	איתי אטיאס			צור הדסה	דפנה		052-4317082		Etayass18@gmail.com
	פרטי	מור אטיאס			צור הדסה	דפנה		052-4317082		Tzur@atias.com
	פרטי	צור אטיאס			צור הדסה	דפנה		052-4317082		Tzur@atias.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאיר יגוד	8097386		ירושלים	אלישע (1)	8	054-7899835		yagodm@gmail.com
אדריכל	אדריכל	ארז ניסן	2629849		ירושלים	בן יהודה	10	074-7026439		nissan.architectes@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199	.		(2)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אלישע 8 דירה 12 ירושלים 9510910.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ויחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים והתכליות המותרות
2. קביעת קווי בנין חדשים לכל מגרש חדש
3. קביעת היקף שטחי הבניה המרביים בכל מגרש
4. קביעת מס' יחידות הדיור ל 1 בכל מגרש
5. קביעת מס' הקומות ל 2 קומות מעל קומת מרתף
6. קביעת הוראות לחלוקת המגרש
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



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

תאי שטח		יעוד
2, 1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	920	100
סה"כ	920	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	918.58	100
סה"כ	918.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. גגות המבנים יכוסו ברעפי חרס, בטון או גג שטוח. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגובה המירבי בין גג הרעפים לבין פני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מ' (נטו). כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו (נטו) יעלה על 1.5 מ' יכלל בחישוב בשטח לרישוי הבניה. גובה תחילת גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מגובה הקרקע המתוכננת הסמוכה. ב. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.50 מ'. ג. גדרות חזית יבנו מאבן לקט ו/או סורג ברזל בגובה 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. קיר תומך או גדר בגבול תחתון של מגרש יבנו לפחות בגובה 30 ס"מ מעל הקרקע המתוכננת במגרש. ד. תותר הקמת מקום חניה מקורה למכונית בכפוף לאישור והנחיות מהנדסת המועצה. ה. אין לפגוע בעצים המסומנים לשימור בגבולות המגרש או בעצים מיוחדים המסומנים בתשריט המדידה.
ב	קווי בנין קו בנין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי מעל הקרקע.
ג	סטיה ניכרת א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. שטחי הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינם מחייבים, וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ג. מס' קומות המירבי בבנין כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ד. מס' יחידות הדיור המירבי כמצויין בטבלה 5 זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ד	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ה	עתיקות 1. 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. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות

4.1

מגורים א'

	העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל-1970
ז	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדו')
ח	שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.
ט	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים לכל הפחות בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
י	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח וחתך לאורך המגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, אספקת מים, התקנת הביוב, אספקת החשמל, התקנת מתקנים לאיסוף האשפה וכיו"ב.

מגורים א'	4.1
חלוקה ו/ או רישום איחוד וחלוקה לפי פרק ג' א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	יא



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מפלג הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מפלג הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	1	424	190	12	30	38	45	1	7	2	2	(1)	(2)	(2)
מגורים א'	מגורים א'	2	496	208	12	12	38	45	1	7	2	2	(2)	(3)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט - משותף עם חלקה 2.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט - משותף עם חלקה 1.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

