

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/11/2022

תכנית מס' 101-0787861

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הקמת שני בניינים חדשים ותוספת קומה מעל בניין קיים בשכ' בית צפפה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

-מדובר בשטח בשכונת המגורים בית צפפה בגוש (30277) חלק מחלקה (40), השטח מיועד לאזור מגורים 3 ונוף פתוח.

התכנית מציעה:

1. הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות לשם יצירת 18 יח"ד.
2. תוספת קומה מעל בניין קיים המאושר בהיתר מס' 2005/064 סה"כ 8 יח"ד
3. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב.
4. שינוי יעודי קרקע משטח נוף פתוח לאזור מגורים ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הקמת שני בניינים חדשים ותוספת קומה מעל בניין קיים  
בשכ' בית צפפה

**מספר התכנית** 101-0787861

**1.2 שטח התכנית** 2.017 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** ל"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

218475 קואורדינאטה X

628050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל חוארה בית צפפה 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			

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק		40

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 9



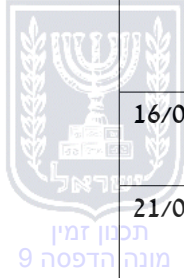
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
16/04/2001		2235	4978	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 4552	החלפה	4552
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 הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	24/08/2022	באסם עליאן	09: 25 25/08/2022	נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות, גובה והריסות.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/11/2022	מוחמד עמרו	12: 01 06/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/11/2021	בנאן מוסא גריב	13: 40 07/11/2021		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



**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	כליל עליאן (1)			ירושלים			077-2031290		khalil48@g mail.com
	פרטי	מוסא עליאן (1)			ירושלים			077-2031290		moufa2@ho tmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל בניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זיקה בקרקע, כתובת: בית צפפה ירושלים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי (1)	6	077-2031290		bassem.alaya n@gmail.co m
מודד	מודד	בנאן מוסא גריב	1551		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	(3)	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: ינאי 6 מרכז העיר.

(2) כתובת: בית חנינה ירושלים.

(3) כתובת: בן שדאד ענטרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בניינים חדשים ותוספת קומה מעל בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 ומשטח נוף פתוח למגורים ב.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' קומות מירבי.
5. קביעת מס' יח"ד מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין פיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
3 - 1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
3, 2	מגורים ב'	להריסה
2, 1	מגורים ב'	קו בנין תחתי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
75.18	1,516.42	אזור מגורים 3
24.82	500.52	שטח נוף פתוח
<b>100</b>	<b>2,016.94</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,017.44	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>2,017.44</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. סטייה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>ו. הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה, וגובה קירות התמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשטילת צמחייה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1- החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2- במבנה הקיים תותר חניה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>3- החניה תהיה תת קרקעית במלואה בתאי שטח 1-2.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת עבודה.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>-תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ותיאום מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.</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	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>



מגורים ב'	4.1
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מחלקות העירייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות בסמוך לשטח התכנית ממערב.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
80	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	8	45	180	1540	420	140	918	588	1	מגורים	ב'
100	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	10	45	217	1900	600	180	1120	600	2	מגורים	ב'
20	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	8	45	118	1200	220	150	830	829	3	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, שטחי מרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

### 6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.3 ניהול מי נגר

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).

### 6.4 קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תותר הוצאת היתר בניה לכל תא שטח בנפרד
2	בכל תא שטח הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשורה.