

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0998336

תוספת קומות למבנה קיים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/10/2022

להפקיד את התכנית

27/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על מגרש 2 בחלקה 5 בגוש 30279 בבית צפפה.  
התוכנית המאושרת החלה בחלקה הינה תוכנית 3365, המייעדת את החלקה ל-אזור מגורים 5.  
בתחום התוכנית קיים בניין בן 3 קומות, ובו 8 יח"ד, שנבנה בחריגה מהיתר בניה שהונפק.  
התוכנית מציעה תוספת שטח לבינוי בהתאם למבנה הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	101-0998336	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	1.453 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

218775 קואורדינאטה X

628000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שרפת 7 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	שרפת	7	

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק		5

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 21



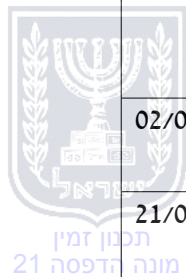
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
02/04/1992		2653	3990	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3365	החלפה	3365
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959		1587	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מתאר 62	החלפה	מתאר/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			עובדיה שמואל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עובדיה שמואל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסות	12: 33 11/06/2023	עובדיה שמואל	11/06/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חניה	14: 34 16/04/2023	מוחמד חמאדה	16/04/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	10: 11 17/04/2023	אדיר אלוס	28/07/2022	15	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 35 11/06/2023	תאופיק גבארה	11/06/2023		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	אברהים עליאן (1)			ירושלים		7	050-5285857		moh.elyan33@hotmail.com
	פרטי	נביל עליאן (1)			ירושלים		7	050-5285857		moh.elyan33@hotmail.com
	פרטי	עבד אלרחמן עליאן (1)			ירושלים		7	054-2667353		moh.elyan33@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שרפת 7 בית צפפה.

**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
אדריכל	עורך ראשי	עובדיה שמואל	101266	פרטי	מבשרת ציון (1)	מבוא השזיף	13	02-5345096		dizash23@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	הנורית	10	03-9032190		office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(2)		09-7995820		zd5838502@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	54427336		ירושלים	דרך שועפאט	33			abunieahmad@gmail.com
יועץ אקולוגי	יועץ סביבתי	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17			ron.frumkin@gmail.com

(1) כתובת: האפרסק 13 מברת ציון.

(2) כתובת: ת.ד. 1768 טייבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 זכויות בניה לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג
2. קביעת קו בניין מירבי
3. קביעת שטח הבניה המירבי
4. קביעת מספר קומות מירבי
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
6. קביעת הוראות בינוי לתוספת המוצעת.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים
8. קביעת מספר יח"ד מירבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,453	100
סה"כ	1,453	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,450.43	100
סה"כ	1,450.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור יקבעו על פי מספר מקומות החניה שניתן להקצות, בהתאם לתקן התקף באזור. באם לא ניתן להקצות מקומות חניה נוספים, לא תותר תוספת יחידות הדיור המוצעת בתוכנית.</p>
ב	הריסות ופינויים
	<p>1. הבינוי המסומן בתשריט התוכנית ונספח בינוי בסימון להריסה יהרס כתנאי להוצאת היתר.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מסוג, גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלו על גובה 1.2 מטר בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מטר מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך, יש להציע הפרדה לשתילת צמחייה.</p>
ה	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית בתיאום מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ו	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p>

4.1	מגורים ג'
	<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. קבלת דו"ח פיקוח על ידי עיריית ירושלים המאשר כי האטימות המסומנות בתוכנית נותרו מונה הדפסה 21 תכנון זמין</p> <p>5. הריסת הבינוי והגדרות המסומנים להריסה בנספח הבינוי.</p> <p>6. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>8. הגשת חו"ד אקוסטית</p> <p>9. הגשת תוכנית חניה מפורטת לחניה שבתחומי המגרש.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 3	(2) 9.2	8	(1) 45	78	1133	100	1033	1453	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

### הוראות טבלה 5:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו. הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית על קרקעית.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג..
- (3) שלוש קומות + יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>1. היתר בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>2. קבלת דו"ח פיקוח על ידי עיריית ירושלים המאשר כי האטימות המסומנות בתוכנית נותרו בעינם.</p> <p>3. הריסת הבינוי והגדרות המסומנים להריסה בנספח הבינוי.</p> <p>4. תיאום עצים בוגרים בתחום התוכנית עם אגף שפי"ע</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21