

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/06/2024

תכנית מס' 101-1043702

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הקמת מבנים חדשים בני 6 קומות, שכ' בית צפפה

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2024

לאשר את התכנית

12/02/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005198106/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת בית צפפה, רחוב אבו חי'שבה, דרום גבעת המטוס.
במצב התכנוני המאושר חלה תכנית איחוד וחלוקה מק/14295 אשר קבעה את מגרש 124 וייעדה את השטח לאמזור מגורים ב'.
בתחום מגרש 124 לא קיימים מבנים והשטח ריק מבניינים.
התכנית מציעה הקמת 4 מבנים בני 6 קומות למגורים והקצאת שטח ציבורי מבונה.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקמת מבנים חדשים בני 6 קומות, שכל בית צפפה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

101-1043702

מספר התכנית

2.413 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219400 קואורדינאטה X

627225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ביר אבו חי'שבה	ירושלים

שכונה בית צפאפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	מוסדר	חלק	41	38-40, 42, 56

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
124	מק/ 14295

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
16/11/2014		949	6918	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/14295, למעט הוראות איחוד וחלוקה	החלפה	<u>מק/14295</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/5166</u>



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	נספח בינוי	12: 39 16/04/2024	אחמד אבו חוסין	15/04/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	סקר טבע עירוני מקדמי	15: 04 20/02/2024	ניר מעוז	17/01/2024		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	12: 40 16/04/2024	מחמד עמרו	15/04/2024	1	1: 200	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 52 16/04/2024	אחמד אבו חוסין	15/04/2024	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גברת	פרטי	למיה ג'בארה (1)			ירושלים		23	02-6244008	02-6244107	mohannad@barak.net.il
מר	פרטי	עבד אלכרים חגי יחיא			ירושלים	עות'מן בן עפאן		053-5558456		samerco.ltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: היורשת היחידה של המנוח מנוח ג'אזי יוסף ג'בארה ת.ז. 035431204, כתובת: אצל עו"ד מוהנד ג'בארה.

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
	עורך ראשי	אתמד אבו חוסין			ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567604		musa3@yahoo.com
אקולוגיה וסביבה	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com
תנועה	יועץ	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בניינים למגורים בני 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
2. קביעת הוראות בניה למגורים ולצרכי ציבור.
3. קביעת שטחי בניה חדשים,
4. קביעת מספר קומות מירבי.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת מספר יח"ד מירבי.
7. קביעת הוראות בהליך רישוי ומתן תעודת גמר.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

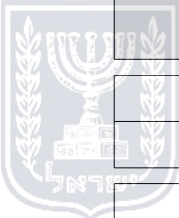
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	2,412.79	100
סה"כ	2,412.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,412.79	100
סה"כ	2,412.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



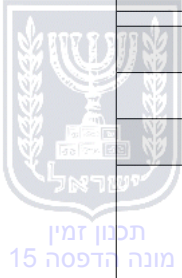
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטח ציבורי עבור קהילה ורווחה בקומת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>2. המרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מטרים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. מקומות חניה עודפת יהיו עבור חנית נכים.</p> <p>3. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בלבד כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>4. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. במבנה מגורים הצמוד לכביש, בקומת הכניסה, כמסומן בנספח הבינוי, יוקצה שטח בהיקף של 180 מ"ר לשימושי קהילה ורווחה כגון מועדונית לילדים / משחקייה.</p> <p>2. השטח הציבורי יתוכנן כיחידה נפרדת עצמאית בעלת כניסה נפרדת.</p> <p>3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן (הפקעה לצורכי ציבור).</p> <p>4. תכנון השטחים לעיל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים</p> <p>3. הכנת תכנון מפורט של השטח הציבורי בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ותנאי לאיכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי בפועל.</p> <p>4. אישור רשות העתיקות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר (תכנית לצרכי רישום).</p>
ו	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. תותר גמישות עד 1 מ' בקביעת הכניסה הקבועת בהתאם לתכנון הסופי של הכביש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					
400	(4)	(4)	(4)	(4)	3	6 (3)	40	451	(2) 10890	(1) 4700	700	5090	2413	1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
												180				

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) שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר עבור יח"ד.
- (2) כולל שטח מרפסות.
- (3) 6 קומות בכל חתך מעל חניה ק' חניה ושירות תת קרקעיות.
- (4) כמצויין בתשריט, מרחק בין בניינים לא יקטן מ- 6 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	
	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').</p>	
6.2	סטיה ניכרת	
	<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. שלביות ביצוע התכנית בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. 4. השימוש הציבורי בקומת הקרקע, כמתואר בנספח הבינוי, הינו מחייב, שינוי השימוש יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
6.3	סביבה ונוף	
	<p>1. חלק מהתכנית נמצא בתחום אתר טבע עירוני "גבעת המטוס", גבעה חשופה וטרשית בשולי המרקם האורבאני, על קו פרשת המים. מערכת צומח אופיינית לשטחי מערה משולבים בבוסתנים. מיני חי וצומח ספר מדבריים. 2. יש לשמור על ערכי הטבע הקיימים בשטח ככל שניתן, בתיאום על המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום	
	<p>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.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה	
	<p>1. העצים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לעקירה, לא תותר עקירת עצים אלא לאחר קבלת אישור מחלקת גננות באגף שפ"ע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="167 1601 391 1668">מספר שלב</th> <th data-bbox="391 1601 710 1668">תאור שלב</th> <th data-bbox="710 1601 1264 1668">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="167 1668 391 1713">1</td> <td data-bbox="391 1668 710 1713">הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td data-bbox="710 1668 1264 1713">לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="167 1713 391 1814">2</td> <td data-bbox="391 1713 710 1814">היתר בניה</td> <td data-bbox="710 1713 1264 1814">1. תכנון השטח הציבורי בתיאום עם מח' מבני ציבור</td> </tr> <tr> <td data-bbox="167 1814 391 2042">3</td> <td data-bbox="391 1814 710 2042">תעודת גמר ואיכלוס</td> <td data-bbox="710 1814 1264 2042">1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. 2. הסדרת דרך גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל. 3. גמר פיתוח השטח הציבורי.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים	2	היתר בניה	1. תכנון השטח הציבורי בתיאום עם מח' מבני ציבור	3	תעודת גמר ואיכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. 2. הסדרת דרך גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל. 3. גמר פיתוח השטח הציבורי.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה												
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים												
2	היתר בניה	1. תכנון השטח הציבורי בתיאום עם מח' מבני ציבור												
3	תעודת גמר ואיכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. 2. הסדרת דרך גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל. 3. גמר פיתוח השטח הציבורי.												

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15