

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0827956

הקמת מבני מגורים וחזית מסחרית, בית צפאפא, ירושלים



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:

10/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה בגוש 30507 חלקה 71 בשכונת בית צפאפה,

בתחום החלקה קיים מגרש ריק מבינוי.

בהתאם לתוכנית מאושרת 3801 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת ושביל להולכי רגל. התוכנית מציעה הקמת מבנים בני 3 קומות וחזית מסחרית במבנה הפונה לפארק המסילה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
הקמת מבני מגורים וחזית מסחרית, בית צפאפא, ירושלים		

	<b>מספר התכנית</b>	
101-0827956		

		<b>1.2 שטח התכנית</b>
2.650 דונם		

	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית		

	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
כן		

	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	
מחוזית		

	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
ל"ר		

	<b>היתרים או הרשאות</b>	<b>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</b>

	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
ללא איחוד וחלוקה		

	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	
לא		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219129

קואורדינאטה Y 628334

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת בית צפאפא בסמוך לפארק המסילה.

### 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	אל קציאייל		

שכונה בית צפאפא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30507	מוסדר	חלק	71	

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 13



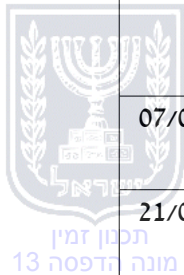
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 מחלפה 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 מחלפה את תכנית מתאר ירושלים .	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			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות.	08: 53 02/11/2021	שמואל דוידסון	14/03/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 41 30/09/2021	אחמד עבאסי	15/06/2021		1: 200	רקע	תנועה
לא		11: 36 30/09/2021	חסן עבד אל קאדר	14/03/2020		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	מוחמד משהור			ירושלים	בית צפפה		052-2860241		m_abd@gmail.com

**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
	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	דרך צור באהר		04-6702353		ashrafa33@gmail.com
	יועץ תחבורה	אתמד עבאסי			ירושלים	דרך שועפאט סמ 5		054-7141264		abunieahmad@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 ארבע מבני מגורים בני 3 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת הוראות בינוי למגורים וחזית מסחרית.
- ד. קביעת מספר הקומות המרבי.
- ה. קביעת הוראות בגין שביל
- ו. קביעת שטחי הבנייה ההמרביים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
דרך מאושרת	501
שביל	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2,1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	502
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	2,044	77.13
דרך מאושרת	563	21.25
שביל	43	1.62
סה"כ	2,650	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	562.49	21.22
מגורים ג'	2,044.93	77.15
שביל	43.05	1.62
סה"כ	2,650.48	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע בתא שטח 1 בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסמוכה.</p> <p>ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע הסמוכה. באם קירות התמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>ג. מרחק בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>ד. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית במלאה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת בכל מבנה בתכנית זו הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 הינו מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון מונה הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1

מגורים ג'

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

ז

א. תנאי להיתר איכלוס לכל מבנה יהיה גישה מוטורית מהדרך הקיימת ועד לחניון של אותו מבנה.

**תנאים למתן היתרי בניה**

ח

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי להיתר בניה, אישור רכבת ישראל לתכנון המוצע.

ה. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית מפורטת לדרך המאושרת בתחום התוכנית עד חיבורה לדרך הקיימת ממזרח.

ו. תנאי להיתר בניה, הכנת תצ"ר.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות: דרכים, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, שפ"ע, נגישות, תושי"ה.

ח. תנאי היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

**עתיקות**

ט

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.

**שמירה על עצים בוגרים**

י

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

**מסחר**

יא

1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.

2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.

3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.

4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה

6. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שביל ציבורי להולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי						שרות
3	3	3	14.2 (2)	8	14	(1) 45	216	3559	2190	317	1052	1648		1	מגורים	ג' מגורים
								247	135	12	100	1648	1	1	מסחר	ג' מגורים
3	3	3	10.2 (2)	8	2	(1) 45	181	719	362	79	278	397		2	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
140	3		1	מגורים	מגורים ג'
		1	1	מסחר	מגורים ג'
20	3		2	מגורים	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 המפורטים 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) קו בנין תת-קרקעי בתכסית 80%..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור מיועדים להפקעה.

**6.3**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יבנה בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	הכנת תכנית פיתוח לדרך המאושרת עד חיבור עם דרך קיימת ממזרח.
3	טופס איכלוס	גישה מוטורית לכל מגרש בפועל.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13