

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0854604

הקמת מבני מוגרים, פיתוח שצ"פ, בית צפפה, 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:

14/02/2021

להפקיד את התכנית

06/12/2021

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

מקום התכנית: בית צפפה.
שטח התכנית: כ-2.380 דונם.
המגרש מיועד למגורים 5 לפי תכנית 2317.
בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג, דרך מוצעת ושצ"פ לשם הקמת מבני מגורים בני 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבני מוגרים, פיתוח שצ"פ, בית צפפה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0854604 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.380 דונם

1.4 סיווג 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
קואורדינאטה X	219966
קואורדינאטה Y	627649

1.5.2 תיאור מקום

בית צפפה מכיוון צפון רחוב טבליה ומכיוון דרום רחוב דרך חברון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30286	מוסדר	חלק	11	33-34, 903-904

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	872	3828	התכנית מחליפה את תכנית 2317 על פי המפורט בתכנית.	החלפה	2317
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 תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעיניין מסי קומות וגובה	09: 48 18/11/2021	שמואל דוידסון	07/04/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 07 17/11/2021	אחמד עבאסי	10/11/2020		1: 200	רקע	תנועה
לא		12: 41 17/11/2021	שמואל דוידסון	07/04/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	
	פרטי	מאויז זחאיקה		אעמאר הנדסה ובניה 2019 בע"מ	ירושלים	ואדי אל גיוז		052-3519777		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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	מוראד מחסין	1310		ירושלים	מוניר חסן	24	054-8447542		morad1976@gmail.com
	יועץ תחבורה	אתמד עבאסי			ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בנייני מגורים ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג', לשצ"פ ולדרך מוצעת,
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ל-שני בנייני מגורים חדשים .
3. קביעת שטחי הבניה מרביים .
4. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
6. קביעת קוי בניין חדשים
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
8. קביעת מספר קומות מרביים.
9. קביעת מספר יחידות דיוור מירבי.
10. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות להקמתו.
11. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
דרך ו/או טיפול נופי	503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

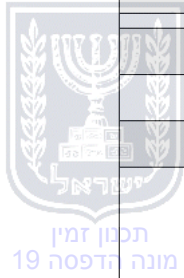
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	2,260	94.96
דרך מאושרת	120	5.04
סה"כ	2,380	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	180.33	7.58
דרך מאושרת	120.06	5.04
דרך מוצעת	494.04	20.76
מגורים ג'	1,127.77	47.38
שטח ציבורי פתוח	458.04	19.24
סה"כ	2,380.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>ב. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים סביב החלקה ומעל פני המדרכה.</p> <p>ג. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. כל סטיה מהוראות אלה צחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בחניון תת קרקעי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תתאפשר חניה משותפת לשני המבנים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה בנייה 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. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>



4.1	מגורים ג'
	ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס איכלוס יהיה סלילת גישה מוטורית למגרש. 2. פיתוח השטח הציבורי הפתוח בפועל בהתאם להנחיית אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. תאום 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. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ה. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תוש"ה. ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תוש"ה לתכנון מפורט לדרך המוצעת מצפון ועד חיבור לדרך המאושרת ממערב וחיבור המגרש לדרך המוצעת. ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ בתאום עם מהנדס העיר או מישהו מטעמו.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט הינו שטח המיועד למעבר רכב ללא מגבלה כלשהו.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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>
4.2	שטח ציבורי פתוח





4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1) גינות ואזורים למתקני משחק, ריהוט גינות, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2) פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. 2. פיתוח השטח יהיה בד בבד עם פיתוח השטח למגורים בתכנית



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדם הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.

4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום הוא שטח של דרך ו/או עיצוב נוף. ב. יבוצעו נטיעות.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3	6	20.4 (3)	21	24	45 (2)	484	5455	(1) 2750	501	2204	1127	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (5)		
240		1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 50 מ"ר עבור חניה מעל הקרקע..
- (2) תכסית תת קרקעי 80%..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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

6.2 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 הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	1. הכנת תכנית פיתוח לדרך המוצעת מצפון ועד לחיבור עם דרך מאושרת באישור אגף תושייה 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ
3	היתר איכלוס	1. גישה מוטורית למגרש בפועל. 2. ביצוע שצ"פ בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.