

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1022466

בניין לשימוש מעורב על ציר הרק"ל בית צפאפה-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 :

08/05/2022

להפקיד את התכנית

19/02/2023

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

התכנית נמצאת על צומת טנטור בשכונת בית צפאפה ירושלים  
התכנית המאושרת החלה על חלקה 117 הינה 101-0404996 המייעדת את החלקה למסחר ותעסוקה  
בתחום התכנית קיים מבנה בן 5 קומות המוצע להריסה במסגרת תכנית זו  
התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 10 קומות בהתאם למדיניות עיבוי הבניה על ציר הרכבת הקלה.



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

בניין לשימוש מעורב על ציר הרק"ל בית צפאפה-ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1022466

1.2 שטח התכנית 1.611 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 לי"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

219500 קואורדינאטה X

626650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלטנטור בית צפאפה - 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

שכונה בית צפאפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	117	901

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0404996	1

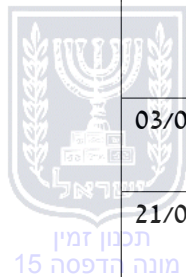
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
03/05/2018		7506	7787	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0404996	החלפה	101-0404996
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 .62	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית .8593	החלפה	8593



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 51 17/01/2023	חגי יחיא איברהים	29/06/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 25 29/08/2022	אחמד עבאסי	28/09/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		17: 56 16/01/2023	חגי יחיא איברהים	27/09/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6297777		coshalom@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	מוחיי שוויקי (2)			ירושלים					mohammad. shwiqui@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

(2) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: שכונת שועפאת ירושלים.

**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	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gm ail.com
	מודד	בנאן מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605		musa3m@hot mail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		02-6275463		abunieahmad @gmail.com

(1) כתובת: שכונת בית חנינה - ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 27226-ירושלים..

## 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 בניין חדש בן 10 קומות בצומת רוזמרין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה לעירוני מעורב.
2. שינוי יעוד הקרקע מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
- 3 קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים, מסחר, תעסוקה.
- 4 קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 5 קביעת קווי בניין חדשים.
- 6 קביעת מספר הקומות.
- 7 קביעת מספר יח"ד מירבי.
- 8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 10 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 10 קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות הפקעה.



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
עירוני מעורב	1
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתי	עירוני מעורב	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	842	52.27
מסחר ותעסוקה	769	47.73
סה"כ	1,611	100

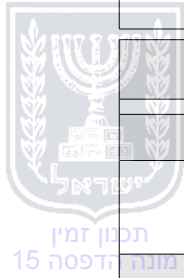
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	439.03	27.25
עירוני מעורב	769.64	47.78
שטח ציבורי פתוח	402.22	24.97
סה"כ	1,610.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר ותעסוקה בקומת כניסה וקומה א מגורים שימושים לצרכי ציבור - רווחה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. השימושים בקומת קרקע המשיקה לציר הרק"ל, יהיו למסחר/תעסוקה בלבד. 2. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי מסחר/תעסוקה 3. שטחי הבנייה יכללו את כל השטחים הכוללים לרבות שטחי מרפסות מקורות. 4. מפלסי החנויות בקומת הקרקע, השטחים לצרכי ציבור יהיו תואמים למפלסי הפיתוח של הקרקע המשיקה. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בקביעת המפלס. 5. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים: 6. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה. העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים. 3. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> 1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת ג. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. ד. קומת הקרקע המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחרי וקומה א' לשימוש תעסוקה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ה. שלביות ביצוע בסעיף 1.7 הינו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תיחשב סטייה ניכרת.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

4.1	עירוני מעורב
ו	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 1 של הבניין יוקצה שטח בנוי לצורכי ציבור בהיקפו 230 מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהיא סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור תכנון זמין מונה הדפסה 15 בעת הוצאת היתר בניה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קימא והטמעתם בתכנית. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר. 10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור. 11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת מערכת הדרכים הגובלת בתכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח התנועה. 12. תנאי בהליך הרישוי יהיה התייעצות עם גורם במחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 13. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי פתוח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב. 2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 198 3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים.</p>

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
	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
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> השטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית יפותחו כגנים לשימוש הציבור הרחב בין היתר, מתקני משחקים, גינון ונטיעות, מעבר להולכי רגל, מדרגות, פינות ישיבה, העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעל מסילות ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> השטח הצבוע בגוון חול בתשריט מיועד לדרך מאושרת תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט על שטח זה יחולו הוראות הפקעה



## 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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
							4614	4614				1	1	חניון	עירוני מעורב			
							230		230					מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב			
							942	43	313	43	543	1	1	מסחר	עירוני מעורב			
							586			43	543	1	1	תעסוקה	עירוני מעורב			
					32		4688			344	4344	1	1	מגורים	עירוני מעורב			
(3)	(3)	(3)	7	10	(2) 32	42	(1) 32	1438	11060	4657	543	430	5430	769	1	1	>סך <הכל	עירוני מעורב



אתור תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
	1	1	חניון	עירוני מעורב
			מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	1	1	מסחר	עירוני מעורב
	1	1	תעסוקה	עירוני מעורב
	1	1	מגורים	עירוני מעורב
(3)	1	1	<סך הכל>	עירוני מעורב

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 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) 20% מיחדות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ"ר..

(2) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חד' מכוונות וחד' יציאה לגג..

(3) בהתאם למסומן בתשריט..

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

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר 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.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2****פיקוד העורף**

לא תותר הפניית מרחבים מוגנים כלפי צומת רוזמרין זאת על מנת להבטיח את האיכות העיצובית של חזית זו.

**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	אכלוס	1.גמר בינוי השטח הציבורי ברמת מעטפת. 2.גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל וגמר המעברים הציבורים בתחומה. 3. נטיעת עצים בוגרים בפועל. 4. השלמת ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

**7.2 מימוש התכנית**

א.תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.