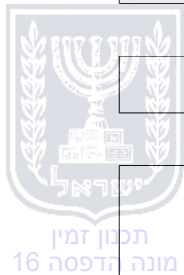


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0961045

הקמת שני בנייני מגורים בשכונת בית צפפה



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

לאשר את התוכנית

16/05/2022

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 ממוקמת על חלק מחלקה מס' 23 בגוש 30277 מאדמות בית צפפה .  
שטח התכנית 1.235 ד בהתאם לתשריט חלוקה מוסכם .  
בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית המאושרת החלה על החלקה מספר 3365 יעדה את החלקה לאזור מגורים 5 ושביל להולכי רגל ו דרך משולבת.

התכנית מציעה הקמת שני בניינים למגורים בני חמש קומות מעל שתי קומות חנייה סה"כ 20 יח"ד .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת שני בנייני מגורים בשכונת בית צפפה

101-0961045

מספר התכנית

1.235 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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

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

218700 קואורדינאטה X

628250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 4 סמטה 4 אל ט'הארה 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

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק		23

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 16



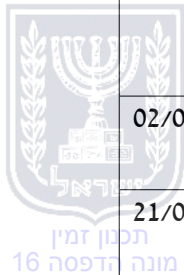
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 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
16/07/1959		1586	687	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	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			טוויל בשיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טוויל בשיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות .	18: 16 07/05/2022	בשיר טויל	18/03/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		16: 41 07/05/2022	מוחמד חאג'י	04/08/2021	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 43 07/05/2022	ביאן גריב מוסא	31/01/2021	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת אזהאר לפיתוח נכסים בע"מ	ירושלים	(1)	16	02-6731211		archsamery usri@gmail. com

## הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו מיופה כוח על ידי בעל ענין בקרקע מוסא חוסיין ., כתובת: רחוב שמעון הצדיק 16 שייך גיראח ירושלים..

## 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
אדריכל	עורך ראשי	טוויל בשיר	105556		טייבה	(1)	2	09-7996660		bashir.tawil @yahoo.com
אדריכל	מתכנן	סאמר בקרי			ירושלים	(2)	16	02-6731211	02-6712773	archsameryus ri@gmail.co m
מודד	מודד	ביאן גריב מוסא	1551	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ו פיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא (3)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חאגי	33116951	הכוכב הנדסה אזרחית בע"מ	כפר מנדא	(4)	39			anas.engin@gmail.com
סוקר עצים- מומחה	אגרונום	איתי חובשי			מזכרת בתיה	הרשקוביץ	4	08-9451532		itayacat@gmail.com

(1) כתובת : טייבת המשולש.

(2) כתובת : 16 שמעון הצדיק שייד' ג'ראח, ירושלים.

(3) כתובת : בית חנינה הרחוב הראשי.

(4) כתובת : כפר מנדא 432.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג .
2. קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים .
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים .
4. קביעת שטחי בנייה מירביים .
5. הגדלת מס' יח"ד .
6. קביעת שלבי ביצוע .
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר .
8. קביעת מס' קומות מירבי .
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך משולבת	100
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	שביל	200
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	70.4	5.70
מגורים	1,147.43	92.92
מעבר ציבורי להולכי רגל	17.01	1.38
סה"כ	1,234.84	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	70.4	5.70
מגורים ג'	1,147.43	92.92
שביל	17.01	1.38
סה"כ	1,234.84	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ו מסותתת .
ב	הוראות בינוי 1. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80% . 2. יותר הקמת שני מבני מגורים בני 5 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי נספח מספר 1. 3. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. 4. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים. 5. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. 6. מרפסות: - שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 - המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. - תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. - תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. - לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. - שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. - כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.
ג	חניה 1. חניה תהיה תת קרקעית במלואה בלבד, בהתאם לתקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה . 2. תותר הקמת חניה משותפת לשני המבנים .
ד	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המירבי וגובה הבנייה כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<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><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שביל הגישה המסומן בנספח הבינוי בצפון התכנית יפותח כגישה להולכי רגל ויתאפשר מעבר של רכב חירום.</p>
<p><b>עתיקות</b></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. תיאום עם רשות העתיקות,</p>	ו	
	<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>		<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>מעבר ציבורי להולכי רגל, תשתיות, גינון, ריהוט רחוב.</p>		<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות פיתוח</b>



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

קו בנין (מטר) תוספת	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		
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
3 (4)	3 (4)	3	5	15.6 (3)	18	20	45 (2)	380	4350 (1)	2300	200	300	1550	1147	1+2	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**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), לאישור הוועדה המקומית.

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

**6.2****ניהול מי נגר**

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 חלוקים).

**6.3****פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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. 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 (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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

ה. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושבי"ה.

**6.5****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחוב הראשי.

**6.6****הפקעות ו/או רישום**

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	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר שלביות .

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16