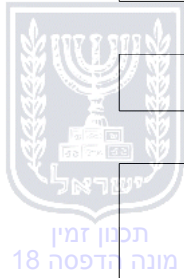


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1179159

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד קטנות, בית צפפה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2024

לאשר את התוכנית

החלטה

21/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2023

להפקיד את התכנית

החלטה

20/12/2023

י"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

א. רקע תכנוני לתכנית

1. התכנית ממוקמת בשכונת בית צפפה, ירושלים. התכנית התקפה על שטח התכנית הינה 3855 לפיה הקרקע מיועדת לאזור מגורים 3 מיוחד.
2. חלקת הקרקע 6 נמצאת בגוש מוסדר מספר 30283.
3. התכנית מוגשת על חלק מחלקה 6, חלקה ארעית מספר 63 לפי תצ"ר 2010/132.

ב. תאור התכנית המוגשת

1. התכנית מציעה שינוי היעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב' עם שביל והגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש תוך הריסת הבניין הקיים.
2. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע הנם 150 % ב 4 קומות וזאת בהתאם לתכנית האב של שכונת בית צפפה.

ג. נתונים על הבניין הקיים

1. על החלקה קיים בניין בן 2 קומות המיועד בתכנית זו להריסה.
2. חלק מהבניין הקיים נבנה לפי היתר בניה בתיק מספר 1980/874 והנשאר חריגות בניה ללא היתר.

ד. מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד קטנות, בית צפפה	

מספר התכנית	101-1179159
-------------	-------------

שטח התכנית	0.930 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 219325

קואורדינאטה Y 627995

1.5.2 תיאור מקום

א נהאדה, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א נהאדה		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30283	מוסדר	חלק		6

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

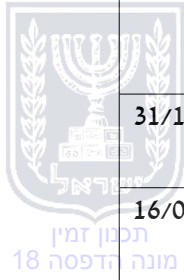
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62	687	1586		16/07/1959
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/11/2023	מוהנד עומר	16: 14 29/11/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/11/2023	מוחמד חמאדה	16: 15 29/11/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/01/2023	מוהנד עומר	11: 33 19/01/2023	מצב מאושר	לא

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 עליאן (1)			ירושלים	א נהאדה		02-6827452		m.h.alayan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: בית צפפה.

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	ירושלים	מבוא המאבק	23	02-6286130		office@omar-architects.com
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	(1)		02-6711431		hussien1967@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(2)		054-7141264		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: צור באהר.

(2) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 למגורים בן 4 קומות תוך הריסת הבנייה הקיימת בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב' ושביל.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד .
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	63	זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	10
שביל	10	להריסה	מגורים ב'	63
		להריסה	שביל	10
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	63

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	930.03	100
סה"כ	930.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	882.01	94.84
שביל	48.02	5.16
סה"כ	930.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מוסתתת אסורה. 2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הדרך הסמוכה ככל הניתן ולא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה. 3. הגדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 4. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה.
ב	חניה 1. תותר חניה תת קרקעית במלואה בלבד. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. מיקום מקומות החניה כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 3. המעלית המובילת אל מרתף החניה תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.
ג	הריסות ופינויים הגדרות והבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בצהוב, מיועדים להריסה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ופיתוח של דרך הגישה למגרש בתחום השביל הצמוד לתכנית, אשר תנצל את כל רוחב השביל, מהדרך הסטטוטורית ועד הכניסה לחניה המתוכננת. גבולות תכנית הסדרי התנועה והפיתוח ייקבעו ע"י אגף תושי"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף.
ה	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.

4.1

מגורים ב'

2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
3. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.

4.2

שביל

4.2.1

שימושים

- א. מעבר ציבורי להולכי רגל ותשתיות.
- ב. זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל.



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

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים	882	947	313	63	944	2267	257 (1)	45 (2)	16	4	2	(3)	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	160



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבנייה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 150%.

(2) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**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.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

6.4**ניהול מי נגר**

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').

6.5**פסולת בניין**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות. 2. הסדרת דרך גישה מוטורית בהתאם לתוכנית עד תחום המגרש בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.