

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0950642

הקמת שני בניינים חדשים בני 6 קומות



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:
23/12/2024

לאשר את התוכנית
21/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/05/2024

[Handwritten signature]

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005124850/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית מגרש 128 בתכנית איחוד וחלוקה מק/14295.
תכנית מק/14295 מייעדת את מגרש 128 לאזור מגורים א'.
בתחום התכנית לא קיימת בנייה למעט שתי טראסות ועצי זית.
תכנית זו מציעה הקמת שני בניינים בשני מגרשים עם זכויות בנייה של 240%, והקצאת שטח ציבור לשימושי
תברה, קהילה ורווחה, בהתאם למדיניות החדשה המאושרות בוועדה המחוזית.
גובה הבנייה המוצע הינו 6 קומות במדורג.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בני 6 קומות

101-0950642

מספר התכנית

1.862 דונם

1.2 שטח התכנית

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

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

219490 קואורדינאטה X

627230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל-ווחדה, 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------|---------|
| | | אל ווחדה | ירושלים |

שכונה בית צפאפא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30282 | מוסדר | חלק | | 15, 37, 43, 56 |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 128 | מק/ 14295 |

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר מס' .62 | החלפה | <u>62</u> |
| 16/11/2014 | | 949 | 6918 | תוכנית זו מחליפה את תוכנית מס' מק/14295, למעט האיחוד והחלוקה. | החלפה | <u>14295 /מק</u> |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו. | כפיפות | <u>ב /5166</u> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מחמד קיימרי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמד קיימרי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 59 19/05/2024 | סחר קואסמי | 19/05/2024 | 1 | 1: 200 | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | | 15: 17 19/05/2024 | סלאח מרזיק | 16/04/2024 | 1 | 1: 200 | רקע | תנועה |
| לא | | 14: 59 19/05/2024 | מחמד קיימרי | 19/05/2024 | 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 |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|----------|-----|-------|-----|----------------------|
| | פרטי | איהאב חמד (1) | | | ירושלים | בית צפפה | | | | Ihabsystem@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בתחום התכנית..

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 |
|----------------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------------------------|---------|--------|-----|-------------|------------|-----------------------------|
| מהנדס בניין ומתכנן ערים | עורך ראשי | מחמד קיימרי | | מודון- תכנון ושמאות מקרקעין | ירושלים | הלל | 12 | 077-4957745 | | mkaimari@gmail.com |
| אדריכלות | אדריכל | סחר קואסמי | 79772 | מודון- תכנון ושמאות מקרקעין | ירושלים | הלל | 12 | 077-4957745 | | mudonmk@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | חליל משהדאוי | 1196 | אשרף מדידות והנדסה | ירושלים | א טברי | 4 | | 02-6284152 | Ashrafa33@gmail.com |
| הנדסת תחבורה | יועץ תחבורה | סלאח מרזיק | 36423333 | סלאח מרזיק תכנן תנועה וכיבשים | ירושלים | (1) | | | | Eng.salah.marzeeq@gmail.com |

(1) כתובת: אל פרסן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 שני מבנים חדשים בדרום בית צפפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ד'.
2. קביעת הוראות בגין הפרשת שטח ציבורי בנוי וקביעת הוראות להקמתו.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת מס' הקומות המרבי.
5. קביעת מס' יחידות הדיור.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.
11. קביעת הוראות בגין אתר עתיקות מוכרז.



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 |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ד' | 1 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 1 |
| להריסה | מגורים ד' | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,862 | 100 |
| סה"כ | 1,862 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 1,861.77 | 100 |
| סה"כ | 1,861.77 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ד' | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים ורווחה וקהילה. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| בינוי | א |
| <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הדרך הסמוכה.</p> <p>2. תותר הקמת שני בניינים מעל קומות חנייה משותפת. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיו 6 מ'.</p> <p>3. הוראות למרפסות:</p> <p>(א). שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>(ב). לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>(ג). שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>(ד). כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>5. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> | |
| תנאים בהליך הרישוי | ב |
| <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תאום מפלס הכניסה; לרבות ההתחברות עם כבישים קיימים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לחנייה ותיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח התכנית, לרבות מספר מקומות חנייה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנון מפורט של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ותנאי לאיכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי בפועל.</p> | |
| עיצוב אדריכלי | ג |
| <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> | |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | ד |
| <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום ובאות (א'), הממוקם בבניין מס' 2 בקומת הקרקע בהיקף של 130 מ"ר, יותר שימוש ציבורי לשימושי קהילה ורווחה כגון דירה לאנשים המתמודדים עם מוגבליות. המיקום הסופי בבניין יתואם מול המחלקה למבני ציבור בהליך הרישוי.</p> <p>2. השטח הציבורי יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.</p> <p>3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עלים הוראות סעיף 6.1 להלן (הפקעה לצורכי ציבור).</p> <p>4. תכנון השטח לעיל והקמתו יהיא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> | |
| חניה | ה |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>1. חנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. תכנון החניון יכלול סימון עמדות המתנה במעברים בין הקומות ואמצעי בקרה ובטיחות, כגון מראות ו/או רמזורים.</p> |
| ו | <p>סטייה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. כל שינוי בקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע (סעיף 7.1 לתכנית) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ז | <p>עתיקות</p> <p>1. 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> <p>2. תנאי בהליך הבינוי בשטח יהיה פיקוח ארכאולוגי צמוד בזמן החפירה.</p> |
| ח | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה מיועד להריסה.</p> |
| ט | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| י | <p>סביבה ונוף</p> <p>1. לאור הימצאותם של ערכי טבע מוגנים במגרש, נדרש תיאום עם רט"ג לקבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>2. כמות הפרטים מצומצמת למדי ואין הצדקה האקולוגית לביצוע העתקות של גאופיטים או צמחי בר מוגנים.</p> <p>3. יש להימנע מפריצת דרכים חדשות מחוץ לגבול המגרש, ולהימנע מכל פגיעה בשטחים רגישים מחוץ למגרש, בהם יש עדיין ערכי טבע מוגנים.</p> |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | 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 | | | | |
|------------------|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|-----------------------|---|---------------------------|-----------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | | גודל מגרש מוחלט | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 13 | 32 | (2) 45 | 488 | 8113 | (1) 3644 | 726 | 3743 | 1862 | 1+2 | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 4 | (3) 6 | | | | | | | (5) 12 | 118 | 1862 | 2 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

| מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------------|--------------|---------|---------------------|-----------|
| 320 | 1+2 | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' |
| | 2 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 844 מ"ר הנמצאים בקומה במפלס 0.00 מתחת למפלס הקרקע הטבעית הסמוכה.
- (2) 80% בתת הקרקע.
- (3) 6 קומות בכל חתך מעל חנייה תת קרקעית.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטח זה אינו כולל שטחי שירות משותפים בקומה ושטחי שירות לחנייה בהתאם לתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---|
| 1 | בניה בהינף אחד | לא תותר בנייה בשלבים. |
| 2 | תנאים למתן היתר אכלוס | 1. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הסדרת דרך גישה מוטורית לתחום המגרש בפועל. 2. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 3. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי. |
| 3 | תנאי למתן היתר בניה | תאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למדיניות תכנון ואגף מבני ציבור. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15