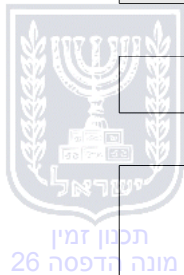


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1133040

הקמת מבנים חדשים ציר דב יוסף, שכ' בית צפאפא, 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:

25/12/2022

להפקיד את התכנית

15/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252510/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בין רחובות דב יוסף ורחוב אל בוטמה בשכונת בית צפאפא בירושלים, שטח התכנית כ- 4,377 מ"ר (גוש 30278, חלקה 16, חלק מחלקות 18,19,55,76).

התכניות המאושרות בתחום השטח הינם 101-0278655, 101-02029593, 3801 המייעדות את השטח לדרך ואו טיפול נופי, דרך מאושרת, שביל שצ"פ ומגורים 5 מיוחד.

בתחום התכנית קיים מתחם ריק מבינוי.

בתחום התכנית קיים גשר המשמש כמעבר ציבורי המקשר בין השכונה אל תחנת הרכבת הקלה.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ד', ושינוי יעוד קרקע מדרך ואו טיפול נופי למבנים ומוסדות ציבור וכיכר עירוני, ודרך מוצעת בין היתר באמצעות, במטרה להתאים למדיניות ציפוף לאורך הרק"ל.

כן מוצע בנוי למגורים בגובה של 10 קומות.

שטח למבני ציבור בגובה של 6 קומות, העתקת גשר להולכי רגל הקיים ופיתוח כיכר עירוני בתחום התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנים חדשים ציר דב יוסף, שכל בית צפאפא, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1133040

מספר התכנית

4.377 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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

218920 קואורדינאטה X

628145 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדי דב יוסף בשכונת בית צפאפא.

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	שד דב יוסף		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	16	18-19, 55, 76

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
101-0209593	612
101-0278655	201, 102
3801	25, 16 - 15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0209593</u>
07/01/1993		963	4073	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 3801	החלפה	<u>3801</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב /5166</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות, גובה, קווי בניין	15: 31 25/07/2024	מועתז לאפי	25/06/2024	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		16: 02 09/07/2024	בסאם אבו ליל	09/12/2023	1		רקע	ניקוז
לא		16: 55 03/07/2024	מוחמד חמאדה	03/07/2024	1		רקע	תנועה
לא		17: 54 25/06/2024	מועתז לאפי	25/06/2024	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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	00	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297636	02-6297639	coShalom@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	עומר סלמאן (1)			ירושלים			02-5812264		info@ujha. org
	פרטי	חסן עליאן (1)			ירושלים			02-5812264		info@ujha. org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפאפא.

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
אדריכל	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מ. ארכום אדריכלים ומתכננים	ירושלים	(1)				marchom20@ gmail.com
יועץ אינסטלצי ה	יועץ	בסאם אבו ליל	36845		ירושלים	(2)				bassamabulei l@yahoo.co m
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336	אא תנועה וכבישים	ירושלים	דרך שועפאט	39			abunieahmad @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מחמד עיד	1640	ירושלים הנדסה ומיידות	ירושלים	(3)		02-6567605		musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 18 ירושלים.

(2) כתובת: ג. שפירא 21.

(3) כתובת: בית חנינא, רחוב ראשי, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מבנה חדש למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, וכיכר עירונית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מדרך ו/או טיפול נופי, שצ"פ, מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שביל ודרך מוצעת .
- 2- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ושצ"פ למגורים ד'.
- 3- קביעת הוראות בינוי למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור.
- 4- קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
- 5- קביעת מספר קומות מירבי.
- 6- קביעת תנאים בהליך רישוי ושלביות ביצוע לכל יעודי הקרקע בתכנית.
- 7- קביעת הוראות עבור הקמת גשר המחבר בין רחוב אלבוטמה לרחוב דב יוסף.
- 8- קביעת הוראות לכיכר עירונית.
- 9- קביעת קווי בניין מרביים.
- 10- קביעת הוראות בגין עיצים בוגרים.
- 11- קביעת הוראות לחזיתות מסחריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	501
ככר עירונית	401
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	203, 202
שביל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	501
חזית מסחרית	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	3,137.1	71.67
דרך מאושרת	79.6	1.82
מגורים 5 מיוחד	915.34	20.91
שביל	99.17	2.27
שטח ציבורי פתוח	146	3.34
סה"כ	4,377.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.57	1.82
דרך מוצעת	159.3	3.64
ככר עירונית	940.69	21.49
מבנים ומוסדות ציבור	2,197.33	50.20
מגורים ד'	883.29	20.18
שביל	117.04	2.67
סה"כ	4,377.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר/תעסוקה בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. ב. מפלסי החנויות בקומת הקרקע, מפלס כניסה למגורים ושטחים לצורכי ציבור יהיו בהתאם למפלס הקרקע המשיקה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בקביעת המפלס. ג. תותר המרת עד 25% משטחי הבניה עבור המגורים בתכנית לשטחי תעסוקה. ד. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. ה. לא תותר הפניית מרחבים מוגנים כלפי ציר רק"ל רח' דב יוסף.
ב	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבות, שינוי השלביות תחשב כסטיה ניכרת. ד. לא יותר ניווד שטחי בניה משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. ה. השימושים הקבועים בתכנית זו הינם מחייבים, שינוי השימושים תחשב כסטיה ניכרת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע, קהילה, חברה וחינוך.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. תותר חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרחוב דב יוסף ולכיכר עירונית כמסומן בתשריט. ב. יובהר כי לא תותר חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה ממערב על דרך דב יוסף, בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי.
4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים
	גינון ונטיעות, מתקנים למשחקים למטרת נוי, פינות ישיבה ופנאי, שטחים פתוחים ומעבר להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בתחום הכיכר העירונית יתוכנן המשך למעבר הציבורי להולכי רגל ממזרח אשר מחבר בין



4.3	ככר עירונית
	<p>השכונה לציר רק"ל בתיאום צמ"מ.</p> <p>ב. מפלס הכיכר העירונית יהיה בהתאם למפלס הדרך המשיקה לציר רק"ל דב יוסף על מנת להנגיש את הכיכר כמעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>ג. פיתוח הכיכר העירונית בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל, גשר
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>א. יתוכנן גשר הולכי רגל המקשר בין השכונה לכיוון רחוב דב יוסף (ציר הרק"ל) במקום הגשר הקיים כיום.</p> <p>ב. תכנון הגשר והקמתו יעשה בתאום עם מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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						
						סה"כ שטחי בניה	שרות					
צידי (2)	קדמי (2)	אחורי (2)		585	12900 (1)	6300	600	6000	2197	1	501	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	44	881	7780	2830	850	4100 (3)	883	1	101	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)		27	240			240	883	1	101	מסחר ומשרדים

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, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. בתאום עם אגף מבני ציבור.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) יותר ניוד עד 20% משטחי מגורים לשטחי מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מס' מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה, ובהתאם למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל.</p>
6.2	עתיקות	<p>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.</p>
6.3	תנאים בהליך רישוי	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' שפי"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור תכנית אב לתחבורה, בעניין ביצוע גשר הולכי רגל, והסדרי תנועה זמנית, והשפעות אפשריות מהקמה והפעלת הרכת הקלה לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים.</p> <p>ה. תנאי בהליך רישוי יהיה בדיקת יציבות מבנה המדרכה, הכביש ותוואי הרכבת בכל שלבי הביצוע וכן בשלב הגמר.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה לתיק מידע יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>ח. תנאי בהליך רישוי לשטח המיועד למגורים יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית פיתוח הקמת הגשר המתוכנן ותנאי לפני מתן היתר למגורים יהיה הקמתו בפועל.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר לאיכות אויר ורעש.</p> <p>י. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים בשלב הקבע לרבות רעש ואיכות אוויר מתחבורה בדרך דב יוסף וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית.</p> <p>ל. תנאי בהליך רישוי למגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הכיכר העירונית בתיאום אגף שפי"ע ותנאי לאכלוס המגורים יהיה פיתוח בפועל.</p> <p>מ. תנאי בהליך רישוי לבניין הציבורי יתואם עם אגף למבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.</p> <p>נ. תנאי בהליך רישוי למגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הכיכר העירונית בתיאום אגף שפי"ע ותנאי לאכלוס המגורים יהיה פיתוח בפועל.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הליך רישוי למגורים	1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית פיתוח הקמת הגשר המתוכנן. 2. אישור תכנית פיתוח לכל המעברים הציבוריים בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. הכנת תכנית פיתוח לשטח הכיכר העירונית בתיאום אגף שפ"ע
2	תנאי להיתר בניה עבור המגורים בתא שטח 101	1. הקמת הגשר כמעבר הולכי רגל בפועל 2. ביצוע מעברים הציבוריים בפועל
3	היתר איכלוס למגורים	גמר פיתוח הכיכר העירונית והעתקת גשר להולכי רגל.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מאישור התכנית. מובהר כי היתר חפירה לא יחשב כהיתר לעניין זה.
לאחר מועד זה יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, והזכויות המאושרות יהיו בהתאם למצב התכנוני המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

