

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0340976

הקמת מבנה מגורים בבית צפאפא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
04-04-2017
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.1.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

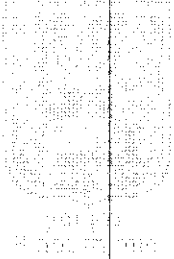
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם בשכונת בית צפאפא.
2. התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 5 קומות המשמש 10 יח' וחניה תת קרקעית.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5-יעוד שאינו לפי מבא"ת לאזור מגורים ב'.
רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 2317.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :

1. הבנייה המבוקשת לא בנוייה בפועל.
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקמת מבנה מגורים בבית צפאפא

מספר התכנית 101-0340976

1.2 שטח התכנית 0.789 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

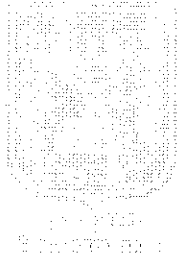
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

219795 קואורדינאטה X

628005 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית צפאפא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפאפא

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

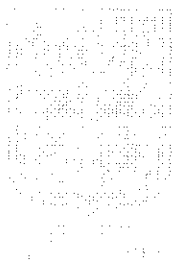
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2317.	החלפה	2317 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
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 מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62 ✓

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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100		19/06/2016	משה זיידמן	26/06/2016	מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, ומספר קומות והריסה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/06/2016	משה זיידמן	19/06/2016	חתום להפקדה	לא
דף חתימות (DOC)			1	21/02/2017		21/02/2017		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	סופיאן מוחמד ג'עברי			ירושלים	(1)				info@aljabarymarble.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה על ידי ייפוי כוח, כתובת: אזהרא 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סופיאן מוחמד ג'עברי			ירושלים	(1)				info@aljabarymarble.com

(1) כתובת: אזהרא 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דיב עליאן אימתיסאל			ירושלים	(1)			02-6289697	sahadadv@bezeqint.net

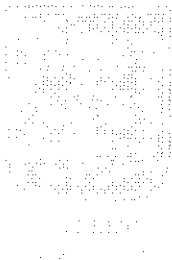
(1) כתובת: אזהרא 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzaidman.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי.



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

קביעת בינוי לבניין מגורים חדש בן 5 קומות בשכונת בית צפאפא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של-2016.45 מ"ר.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, כאמור.
5. קביעת מסי הקומות מעל הקרקע ל-5 קומות.
6. קביעת מסי יחיד ל-10 יחיד.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין הריסה
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה או לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.789	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+10
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,203.14
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
		10	
		1,203.14	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	789	100
סה"כ	789	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	788.15	100
סה"כ	788.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי. 2. מס' מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. 3. רוחב רמפת החניה לא תפחת מ- 3.5 מטר.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי (5 קומות בחתך) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט 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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון</p>

מגורים ב'	4.1
<p>יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>5. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד שפע ומידע תכנוני.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשלי"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>	ט
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	י

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי						אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	מתחת לכניסה הקובעת שרות
(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 16.9	12.6	10	37	(1) 255	2016.45	557.65	255.66	1167.14	789	מגורים ב'

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

מ"ר מסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
36	(3)	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 180% מעל הקרקע.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכוונות.
- (3) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישור.

