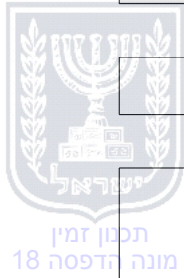


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0302364

הקמת בניין מגורים חדש בשכונת בית צפאפא



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/09/2017

לאשר את התוכנית

03/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה 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 4 קומות המשמש 8 יח' דיור וחנייה תת קרקעית.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד - יעוד שאינו לפי מבא"ת לאזור מגורים ב'.
4. שינוי דרכי הגישה ברכב והרשאת תנועה ברכב על גבי שביל הולכי רגל שבתחום התוכנית.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 3802.
 - 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשכונת בית צפאפא

101-0302364

מספר התכנית

1.968 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

218981

קואורדינאטה X

627541

קואורדינאטה Y

שכונת בית צפאפא

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30281	מוסדר	חלק		5, 10-12
30296	מוסדר	חלק		1-2, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים 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

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3802	החלפה	3802
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות.	24/04/2017	משה זיידמן	24/04/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/05/2017	משה זיידמן	10/05/2017		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		עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר	ירושלים	(1)		02-6297679		
	פרטי	ריאד חמיס קדמאני			ירושלים	(2)				majedgh@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כיכר ספרא 1.

(2) הערה: חותם מיופה כוח -עו"ד אחמד ספדי פל': 0523893445, כתובת: ת.ד 1435.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ריאד חמיס קדמאני			ירושלים	(1)				majedgh@zahav.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ריאד חמיס קדמאני מיופה כוח בשמה של אמינה עליאן.

(1) כתובת: ת.ד 1435.

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	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		alawazi@bez eqint.net

(1) כתובת : שועפט 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בשכונת בית צפאפא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1329.95 מ"ר.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, כאמור.
5. קביעת מספר הקומות ל- 4 קומות.
6. קביעת מסי יח"ד ל- 8 יח"ד.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור או לעקירה.
11. הרשאת תנועת רכב על גבי שביל הולכי רגל.



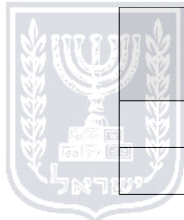
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.968
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+8		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	751.36		+486.86	264.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

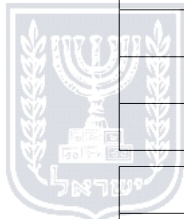
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4
מגורים ב'	1
שביל	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,051.32	53.40
מגורים 5 מיוחד	533.32	27.09
מעבר ציבורי להולכי רגל	384.2	19.51
סה"כ	1,968.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,051.32	53.40
דרך מוצעת	62.45	3.17
מגורים ב'	533.32	27.09
שביל	321.75	16.34
סה"כ	1,968.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</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>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק הת"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. 2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי (4 קומות בחדך) 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 סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002. 4. הריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה בתחום התכנית כפי שמצויין בנספח הבינוי הינה הוראה מחייבת. אי הריסתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<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>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח בינוי.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה פיתוח דרך גישה בתחום התכנית.</p>
י	<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 יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. 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. 4. מפלס הכביש והחניה וכן תכנית החניה יתואמו עם מחלקת דרכים בעיריית ירושלים. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית לפיתוח דרך מאושרת שגובלת למגרש עד להתחברות לכביש 95 שנסלל (מספור כבישים עפ"י חברת מוריה) אופן ביצוע הכביש (או חלק ממנו) יקבע העת הגשת בקשה להיתר בניה (היטלי סלילה, הסכמי פיתוח, או אחרת כפי שיקבע ע"י אגף תוש"ה). 5. יש לתאם גודל ומיקום מתקן אשפה.</p>
יא	<p>עתיקות</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 הוגעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>העצים המסומנים בתכנית לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
יג	ניהול מי נגר 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תותר תנועת רכב לצורך גישה מקומית למגורים.
4.4.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	שירות					עיקרי	
אחורי צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1 (2)	מעל הכניסה הקובעת 4	12.48 (1)	14	8	42	249	1329.95	400.99	177.6	751.36	533.32	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים ב'	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) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.63 מ'..
- (2) חניה.
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.2 הפקות 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.

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 אישורו.

