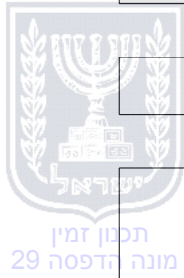


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0410878

**הקמת שימושים ציבוריים מעל לקרוי כביש בגין, בית צפפא, ירושלים**



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



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. התכנית מתייחסת לחלק מקרוי כביש בגין העובר בקטע בית צפפא
2. לצורך ניצול חללים שנוצרו בקרוי הכביש, התכנית מציעה הקמת שימושים ציבוריים, בנוסף לשימוש הקיים כדרך.

התכנית מציעה הקמת שני מבנים בתוך החללים כאמור:

האחד לשימוש שירותים ציבוריים, מחסנים וחדרי התארגנות - לשימוש עיריית ירושלים (לטובת מח' הגנות, מח' התברואה וכדומה)

והשני, לצרכים קהילתיים ו/או טכניים, לרבות חדר כושר, מחסנים, חדר טרנספורמציה בהתאם לקביעת עיריית ירושלים.

רקע תכנוני:

1. שטח התכנית מוגדר כדרך בתכנית 2317, 3802



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שימושים ציבוריים מעל לקרוי כביש בגין, בית צפא, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0410878 מספר התכנית

1.133 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן  
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219034

קואורדינאטה Y 627628

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח מעל כביש בגין, בשכונת בית צפא

### 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	דרך בגין		

שכונה בית צפא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק		39
30281	מוסדר	חלק		51
30296	מוסדר	חלק		1

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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 מחליפה את תכנית מס' (2317)	החלפה	2317
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' (3802)	החלפה	3802
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
		0	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' (62)	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



## 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 גובה הבינוי	10/10/2018	משה זיידמן	10/10/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא		14/06/2017	משה זיידמן	14/06/2017	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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@mzai dman.co.il
מודד מוסמך	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		aalawzl@yah oo.co.il

(1) כתובת: שועפת 2.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 שימושים ציבוריים מעל לקירווי כביש בגין, בית צפפא, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מפיתוח נופי ושצ"פ לדרך מוצעת
2. קביעת השימושים בשני המבנים לצרכים קהילתיים, שירותים ציבוריים, מחסנים וחדרי התארגנות.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים בתכנית.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הנחיות מיוחדות
7. הקלה מתמ"א 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3, 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,077.35	95.02
פיתוח נופי	20.7	1.83
שצ"פ	35.8	3.16



<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,133.85	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
94.57	1,072.24	דרך מאושרת
5.43	61.61	דרך מוצעת
100	1,133.85	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (למעט מסילת ברזל) . צרכי קהילה , חדר כושר שכונתי, שירותים ציבוריים, מחסנים וחדרי התארגנות, מתקנים טכניים לחשמל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	השטחים הצבועים בצבע חול, הם שטחים לדרך מאושרת.

<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (למעט מסילת ברזל) . צרכי קהילה , חדר כושר שכונתי, שירותים ציבוריים, מחסנים וחדרי התארגנות, מתקנים טכניים לחשמל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחי הרחבות דרכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(2)	1	1	12.3 (1)	0	30	45.7	506	0	166	0	340	1133	1 בניין	דרך מאושרת		
(4)	(4)	(4)	0	1	4	0	13	13	142	0	0	0	142	1133	2 בניין	1	דרך מאושרת	



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	בניין 1	1	דרך מאושרת
	בניין 2	1	דרך מאושרת

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

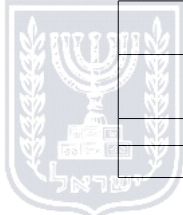
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי החניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בנספח הבינוי.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) עפ"י הסימון בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.                  ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי גינון (שבילים ומדרכות) יעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.                  בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה, יופנו מי הנגר לשצ"פ סמוך או למערכת הניקוז בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.                  2. גובה הבינוי לא יעלה על מפלס הפיתוח העליון על מנת שלא להפריע לתפקוד הדרך, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה לתפקוד תחשב סטיה ניכרת.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.                  2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.                  3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                  4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לענין חוזק המבנים המוצעים ולענין החניה המוצעת מעל קירווי בגין.                  5. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת של מחלקת תושי"ה ושל המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.6	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח', לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	

<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
<p>1. לא תהיה גישה ישירה מדרך 50 (דרך בגין), אל מבנה הבקרה של חברת החשמל שבתוכנית.</p> <p>2. תותר בניה בגבולות קוי הבנין ובמפלסים המסומנים בנספח הבינוי בלבד.</p> <p>בכל מקרה לא יהיה בינוי מעל מפלס הפיתוח העליון.</p> <p>3. בניין 1 תותר בנייה בתחום בין מפלס פיתוח עליון למפלס רצפת כביש בגין.</p> <p>בניין 2 תותר בנייה בתחום בין מפלס פיתוח עליון למפלס תקרת כביש בגין</p> <p>4. בהיתר הבנייה למבנה השליטה של חברת החשמל, יכללו פתרונות למזעור של רעש וזיהום אויר מהתנועה בדרך, בתיאום היחידה הסביבתית, שהיא מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

7 שנים מאישור התכנית.

