

1015325

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

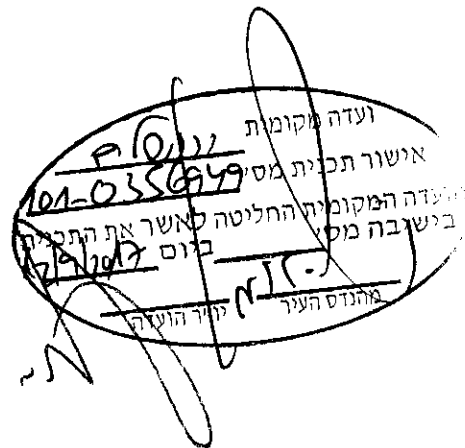
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0356949

שינוי בקווי בניין ומספר קומות לבניין מגורים חדש, בית צפפה

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- א. הרקע לתכנון
החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילו ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה .
עפ"י תכנית מאושרת 13418 מיועדת החלקה לאיזור מגורים ב .
על החלקה 36 המקורית בגוש 30280 נעשתה תכנית לצורכי רישום בהתאם לתכנית 13418 המאושרת, התכנית
חולקה לשני מגרשים למגורים 1 ו-2 והפרשות לדרך ומעבר ציבורי להולכי רגל.
מגרש מספר 2 עפ"י התצ"ר הני"ל הוא החלק מחלקה 36 נשוא התכנית .
על המגרש הני"ל יצא היתר בנייה מס' 01/420 לשתי קומות מעל קומת חניה, נבתנתה בפועל קומת המרתף,
הבניה הופסקה מסיבה לא ידועה לי ולא נבנה שאר המבנה כפי שמופיע בהיתר.
ב. עיקרי בלשת התכנית
התכנית מציעה הריסת המבנה (מרתף) הקיים על המגרש.
התכנית מבקשת לשנות את הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418, תוך שינוי בקווי בניין ומספר הקומות ללא
תוספת אחוזי בניה.
ג. מגישי התכנית
מגיש התכנית אימן ביוז הוא הבעל החוקי לפי המסמכים המצורפים לחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניין ומספר קומות לבנין מגורים חדש, בית צפפה
		מספר התכנית	101-0356949
1.2	שטח התכנית		0.915 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8
	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

218925 קואורדינאטה X

627640 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילה ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה

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
			ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק		36

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2013	4236	5478	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13418 ממשיכות לחול.	שינוי	13418
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 מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 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				מוהנד עומר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	26/09/2017	מוהנד עומר	26/09/2017	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	לא
בינוי	מחייב	1:200	1	26/09/2017	מוהנד עומר	27/09/2017	נספח חישובי שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1:100	1	26/09/2017	מוהנד עומר	26/09/2017	תשריט מצב מאושר	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	פרטי	אימן בירד			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אימן בירד			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר			טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com

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

ביטול הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418 וקביעת בנוי חדש להקמת בניין מגורים, תוך שינוי קווי בניין, מסי יח"ד ומספר קומות. בית צפפה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 ביטול הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418 וקביעת בנוי חדש להקמת בניין מגורים, בהתאם לנספח הבנוי.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.3 הגדלת מסי הקומות המירבי מ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל- 6 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הקומה הקובעת.
- 2.2.4 הגדלת מסי יח"ד המרבי מ- 8 יח"ד ל- 11 יח"ד.
- 2.2.5 קביעת רוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.6 קביעת רוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.915				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאיי				
	11		+3	8	יחיד	מגורים (יחיד)
	1,088			1,088	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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין תחתית תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	915	מגורים ב'
100	915	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	915.07	מגורים ב'
100	915.07	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניין
	<p>1. הבינוי המאושר בתכנית מס' 13418 מבוטל בזאת. במקומו זותר הקמת בניין מגורים חדש בהתאם לבינוי המפורט בנספחים 1 ו- 2.</p> <p>2. מס' יחיד המרבי לא יעלה על 11 יחיד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מרבי, קווי הבניין המרביים, מס' הקומות המרבי ושטחי הבנייה המרביים.</p>
ב	קווי בנין
	<p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ולבניה תת קרקעית בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p>
ג	חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה וכמכורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתא שטח מספר 1 על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ד	סטייה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח בין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח תא שטח מספר 1, בקני"מ 1:100. לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: רעמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת מים, ביוב וניקוז .</p> <p>5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בבניין.</p> <p>8. הסדרת דרך גישה מוטורית לבניין, בתאום עם המחלקה לתחבורה ושירותי הנדסה : תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח המיועד לדרך ציבורית הגובל בתכנית, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה בעיריית ירושליכ.</p> <p>ביצוע הכביש הנ"ל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תכנית מס' 356949 ועל חשבונם והשלמתו כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.</p> <p>9. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>10. ראה סעיף ג.2. לעיל.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מספר 1 (הכולל), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	19.76	11	36	414		277	1088	915	1	מגורים בי

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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.