

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12169

שם תוכנית: בניין חדש למגורים ובניין שני עם חזית מסחרית, בית צפפה

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם מחוז אר 7 - נתקבל תיק מס'</p>

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ מינהל תכנון יו"ר הועדה _____</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' _____ הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ יו"ר הועדה _____</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת באיזור העתיק במרכז בית צפפה בדרך איחוד הכפר. החלקה נמצאת במתחם שיקום שכונות. עפ"י תכנית מאושרת מיועדת החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד עם קו בניין 0 בחזית הדרך. על החלקה קיימים היום שני מבנים ישנים מלפני 1967.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מבקשת הריסת המבנה המזרחי הקיים בחלקה ומציעה מבנה חדש למגורים (בניין מס' 1) בן ארבע קומות לשם יצירת 4 יח"ד וקביעת שטח מסחר בבניין המערבי הקיים (בניין מס' 2) .

אחוזי הבנייה העיקריים בתכנית לא יעברו את ה 100% .
התכנון המוצע יתרום לשיקום צורת חזית הדרך בכניסה לבית צפפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין חדש למגורים ובניין שני עם חזית מסחרית,
בית צפפה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12169

מספר התוכנית

708 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

05.08.08 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219025
		קואורדינטה Y	628250
1.5.2	תיאור מקום	בכניסה הדרומית ברחוב איחוד הכפר – איזור (אלבורג'י), ממערב לגלעין הכפר.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפפה - העתיקה
		רחוב	איחוד הכפר
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק מהגוש	1	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	62- תכנית המתאר של ירושלים
22/11/1990	3818	תכנית זו משנה את תכנית 2317 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2317 ממשיכות לחול.	שינוי	2317
7/1/1993	4073	תכנית זו משנה את תכנית 3801 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3801 ממשיכות לחול.	שינוי	3801
15/1/2004	י.פ. 5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוהנד עומר	05/08/08	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מוהנד עומר	05/08/08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מוהנד עומר	05/08/08	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד ושטחי בניה מירביים	נספח בנוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
1/30280	לי"ר	לי"ר	0548136994	לי"ר	בית צפפה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080501984	רביחה עליאן	לי"ר

1.8.2 בעל עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	0548136994	לי"ר	בית צפפה ירושלים	לי"ר	לי"ר	080501984	רביחה עליאן	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ma100@walla.co.il	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ירושלים ת.ד. 796 טייבה	מוחמד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוחמד עומר	אדריכל	עורך ראשי
לי"ר	04-6702467	לי"ר	04-6702467	דבוריה 16910 ת.ד. 141	וליד מסאלחה	1035		וליד מסאלחה	מועמד מוסמך	מועמד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין (בניין מס' 1) חדש למגורים במקום בניין קיים המוצע להריסה, וקביעת שטח מסחר בבניין קיים (בניין מס' 2).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יח"ד ל 4 יח"ד בכל החלקה.
- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות מעל קומת מרתף חניה.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בבניין מס' 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	0.708
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	581		240+	341	מ"ר	מגורים
	4		1+	3	מס' יח"ד	
	59		59+	0	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	ל"ר
דרך	100	ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
מסחר	ב.
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א.
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
הריסת מבנים, גדרות, מדרגות	ב.
המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
מתקני תקשורת	ג.
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
חניה	ד.
1. החניה תאושר בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד.	
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת מדרכה לאורך חזית המגרש. ביצוע הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון הזמים.	
סטיה ניכרת	ה.
מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
קו הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
חזית מסחרית	ו.
1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.	
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ח-1980.	
קולטי שמש על גג הבניין	ז.
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .	.1	תנאים להיתר בנייה	ח.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיודרשו.	.2		
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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.	.3		
4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.	.4		
5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	.5		
6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממזגנים.	.6		
7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	.7		
ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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').		החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4	ט.

שם יעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
שטח הדרך ישמש לדרך ציבורית, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.	
הוראות	4.2.2
השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.	א.
דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שטחי לבניסה הקובעת			
כפי שסומן בתשריט			1	4	16	35%	6	4	122	800	112	48	656	1	מגורים ב' מסחר
			-	1	4		-	-	-	-	-	-	59		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא עתיקות**

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.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעה לצורכי 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.

6.3 חלוקה ורישום

א.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ג.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב. רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד.	השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

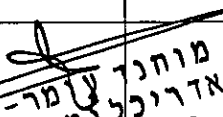
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05/08/2008	נסיא בלזן	לי"ר	080501984	רביחה עליאן	מגיש התוכנית
05/08/2008	נסיא בלזן	לי"ר	080501984	רביחה עליאן	בעל עניין בקרקע
05/08/2008		לי"ר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

מוחנך עומר - יאסין
 אדריכל ומתכנן ערים
 מס' רשוי 106439
 סל: 6286130-02