

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ.ק. / 13323

שם תוכנית: שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרים בבית צפפה, ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין במגרש מס' 2 (ע"פ תצ"ר מס' 503/04) מחלקה 18 בגוש 30279 מאדמת בית צפפה, ירושלים.

מטרות התכנית :

1. שינוי קווי הבניין ללא שינוי בזכויות הבניה.
2. קביעת בינוי לבניין דו משפחתי הכלל שתי יח"ד.

מגיש התכנית הנו בעל זכויות בתת החלקה מס' 2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות

יפורסם ברשומות

<p>מספר התוכנית</p> <p>מק/ 13323</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מספר התוכנית</p> <p>756 מ"ר</p>	<p>שטח התוכנית</p> <p>756 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>1</p>	<p>שלב</p> <p>מילני תנאים למתן תוקף.</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>13.10.2010</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מפורטת</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p>		
<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ט בחוק אופי התכנית</p>	<p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א (א-4) .</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 627625
 קואורדינטה Y 218825

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, דרום שכונת בית צפפה, מזרחית לכביש דב יוסף ומתחת לשכונת גילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה בית צפפה
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק	ל"ר	חלקה ארעית 2 ע"פ תצ"ר 503/04

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
3802	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3802	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3802 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3802 ממשיכות לחול.	י.פ. 4053	שנה לועזית <u>5/11/92</u>

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	עומי עבדו	13.10.2010	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	עומי עבדו	13.10.2010	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	עומי עבדו	13.10.2010	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30279/18		02672362 2	0525775 790	02672362 2	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	ל"ר	ל"ר	0801010092	אבראהים דיב	ל"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	026723622	0525775790	026723622	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	ל"ר	ל"ר	0801010092	אבראהים דיב	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
	026723622	0525775790	026723622	ת.ד 54144 ירושלים 91540	לי"ר	לי"ר	0801010092	אבנאחיהם דיב	לי"ר	• בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
info@archgroup	6723622	0525775790	6723622	ת.ד 54144 ירושלים 91540	לי"ר	לי"ר	086915303	עבדו עזמי	אדריכל	• עורך ראשי
- 07.com	6711443		6711431	צורבאהר	לי"ר	לי"ר	1168	אבנ רינגב נזאר	מוסמך מודד	• מודד

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

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**

שינוי בקווי בניין וקביעת בינוי לבניין דו משפחתי בבית צפפה, ירושלים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור למגורים א'
- ב. שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.756
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	על פי המאושר בתכנית 3802				מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1	מגורים א

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	756	756	אזור מגורים 5 מיוחד
100	756	756	סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א וחלה על שטח זה את ההוראות כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה בתא שטח מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1 2. מודגש בזאת כי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים. 3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. יתרשם על כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 6. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות 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 המקומית. <p style="text-align: center;">ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית</p>
ג	<p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ד	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת רישום השטח שואב התכנית בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מזרחי						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			
	כמסומן בתשריט											756	1	מגורים א'

עלפי המאושר בתכנע 3802

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינוי

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות התש"ל – 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

6.4 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

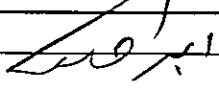
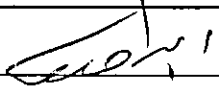
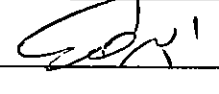
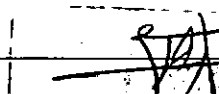
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך: 13/10/2010	חתימה: 	שם: אברהם דיב	מגיש התוכנית
		ת.ז.: 0801010092	
תאריך: 13.10.2010	חתימה: 	שם: אברהם דיב	יזם בפועל
		ת.ז.: 0801010092	
תאריך: 13.10.2010	חתימה: 	שם: אברהם דיב	בעל עניין בקרקע
		ת.ז.: 0801010092	
תאריך: 13.10.2010	חתימה: 	שם: עבדו עזמי	עורך התוכנית
מספר רשיון 104154		ת.ז.: 086915303 תאגיד: אדריכל	

