

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13176

שינוי בקווי בניין, בית צפפה
בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית מס' 13176/10
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 17/10 ביום 4.10.10
סמנכ"ל תכנון
קובלנית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 134 בגוש 30280 מאדמות בית צפפה.
מגרש מס' 3 נקבע ע"פ תצ"ר מס' 1050/07
מטרת התכנית שינוי קווי בניין המאושרים ע"פ תכנית 3081 ללא הגדלת בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קווי בניין, בית צפפה	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		מק/13176	
1.2	שטח התוכנית	0.520 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
		מילוי תנאים למתן תוקף	
4	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה	24.11.2010	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תכנית מתאר מקומית	
		ללא איחוד וחלוקה.	
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		כן	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^{טז} בחוק היתרים או הרשאות	
		ועדה מקומית	
		62 א(א) סעיף קטן (4)	
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218975
קואורדינטה Y 627800

1.5.2 תיאור מקום דרומית לגלעין הכפר, שכונת בית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות 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
30280	מוסדר ירדני	חלקה מהגוש		134

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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3801	שינוי	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית 3801 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בהוראות התכנית 3801 ימשיכו לחול	י.פ. 4073	7.1.1993
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	י' תמוז התשי"ט 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			24.11.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אד' אחמד אבו חוסין	24.11.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

24.11.2010

עמוד 6 מתוך 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל	דוא"ל	גוש/תקרת(י)
לי"ר	עליאן עמישה	080796071	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית גפן, ירושלים	2031290	413088			

1.8.3 בעל עניין בקרקע

בעל עניין בקרקע											
1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	עליאן עמישה	מספר זכות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מס' דוא"ל	בעלים
לי"ר	עליאן עמישה	עליאן עמישה	עליאן עמישה	080796071	לי"ר	לי"ר	בית גפן, ירושלים	2031290	413088		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
1.8.4	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מס' דוא"ל	בעלים	מורד
לי"ר	אחמד אבו חוסין	אחמד אבו חוסין	109135	לי"ר	לי"ר	רח' נאג' 6, ירושלים	2031290	2632981	abahlmed@bezeqint.net		
אנ"י	אשרף חג' יחיא	אשרף חג' יחיא	1058	לי"ר	לי"ר	תד 7117- טייבה המשולש, 40400	2031290	342828			

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
לי"ר	לי"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 קווי בניין בשכונת בית צפפה, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 3801.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.520 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לי"ר		בהתאם למאושר בתכנית 3801	3801	בהתאם למאושר בתכנית 3801	מ"ר	מגורים א
לי"ר		בהתאם למאושר בתכנית 3801	3801	בהתאם למאושר בתכנית 3801	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	1	עצים לעקירה 4

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	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ב.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ג.	מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בגין השינוי המוצע.
ד.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ה.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:
	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 הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתות, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.
	3). 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,

<p>הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום ראשון של השטח נשוא התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>	
<p>5. ראה סעיף 4.1.2 ג' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (עצים לעקירה).</p>	
<p>חניה :</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1. 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 הרמפוט, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	ו.
<p>עצים לעקירה :</p> <p>העצים המסומנים בצבע כתום מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו ע"פ כל דין, לאחר אישור המתלקה לשיפור פני העיר.</p>	ז.
<p>קולטי שמש על הגג :</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר.</p>	ח.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוערך מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים א	
	צידד- צידד-1	צידד-2	מתחת לקומות	מעל לקומות						מתחת לקומות	מעל לקומות	שירות				עיקרי
אחרוי	שפמאלי	קדמו	מתחת לקומות	מעל לקומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שירות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש/ מוערך מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים א
	כמסומן בתשריט							3801	בהתאם לתמחור בתכנית 3801	בהתאם לתמחור בתכנית 3801				520	1	

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.

6.2 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת.

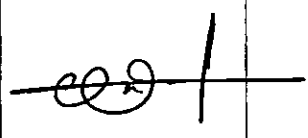
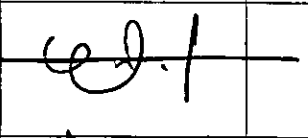
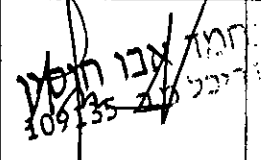
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתחום תא שטח מס' 1 תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ך

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/11/2010		לי"ר	080796071	עאִיִּשָּׁה עִלְיָאן	מגיש התוכנית
27/12/2010		לי"ר	080796071	עאִיִּשָּׁה עִלְיָאן	בעל עניין בקרקע
3.1.2011	 חמו / אבו חוסיין 309135-24	לי"ר	023234487	אדריכל אחמד אבו חוסיין	עורך התכנית