

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

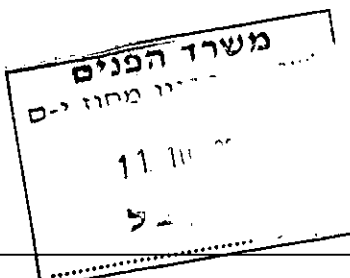
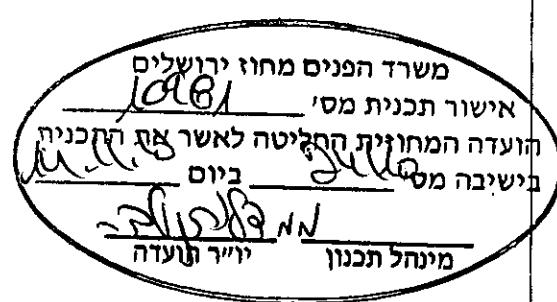
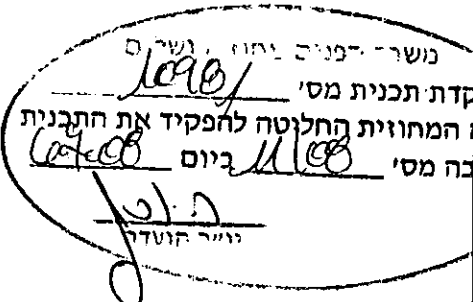
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10981

שם תוכנית: בית מגורים בשכונת א-ג' מעיה, בית צפפה

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
 <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 10981 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 1110 ביום 11.10.07 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	 <p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 10981 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 1110 ביום 11.10.07 יו"ר הועדה</p>

## דברי הסבר לתוכנית

**א. תאור התכנית המוגשת**

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות למטרת מגורים, אחוזי הבנייה העיקריים המירביים יהיו 112%.

**ב. רקע תכנוני לתכנית**

מדובר בחלקה באיזור אל-גימיעיה בשכונת בית צפפה. על החלקה נשוא התכנית חלה תכנית מספר 3488. החלקה 22 היא תת חלקה מחלקה מקורית 11 לפי גוש 30282. חלקה 11 חולקה בתכנית 3488 לתת חלקות. החלקה הנ"ל היא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. החלקה 22 היתה חלק מפרויקט שכונתי שנלווה ע"י משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל והחוכרים. עפ"י תכנית המתאר 2020 מיועד האיזור לאיזור מגורים עם צפיפות יותר גדולה (עד 125% שטחי עיקריים).

**ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

הבניין אושר בהיתר בנייה ונבנה בשלבים בתחילת שנות ה 90. במהלך הבנייה נבנו תוספות בנייה החורגות מההיתר, כך שנהפך שטח מחסנים ושטח מילוי בקומת מרתף לקומת מיגורים וזה בכל הבניין המורכב מ 4 חלקים הבנויים בקיר משותף כך שנוצרו 4 יחיד חדשות ונבנו שלוש קומות מגורים במקום שתי קומות ובנוסף נעשו הרחבות בקומות המאושרות.

**ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

הקרקע היא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, מגישי התכנית הם חוכרים 49 שנים עפ"י חוזה מצורף

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית מגורים בשכונת א-ג' מעיה, בית צפפה
--------------------------	------------	---------------------------------------

מספר התוכנית	10981
--------------	-------

שטח התוכנית	1,317 מ"ר
-------------	-----------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
---------	-----	--------------------

מספר מהדורה בשלב	3
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	15.07.09
---------------------	----------

יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
-------------------	-------------------	-------------	---------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	ועדה מחוזית
---	----	-------------

היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
------------------	-------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219350  
קואורדינטה Y 627275

1.5.2 תיאור מקום בקצה הדרומי של שכונת א-גימעה בבית צפפה, בדרך לכיוון תבאליה.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה בית צפפה  
רחוב א-גימעה  
מספר בית ל"ך

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ך	11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תכנית 3488 (עפ"י ת.צ.ר. שלא נרשם מס' 733/88)	22

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ך

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.59
3488	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3488 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3488 ממשיכות לחול.	3452	25/05/1987
5166 תקן חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15/1/2004

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		מוחנך עומר	18/06/08	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מוחנך עומר	18/06/08	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מוחנך עומר	18/06/08	1	לי"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד ושטחי בניה מירבניים	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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
11/30282 מגרש 22 למי ת.צ.ר שלא נרשם מס' 733/88	לייר	לייר	054-5625467	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	080650294	עיסא חוסין	לייר	מגיש התכנית
	לייר	לייר	050-5477323	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	023264229	פריד צובחי	לייר	
	לייר	לייר	02-6769629	02-6769629	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	000409912	מוחמד ע.אלחפזי	לייר	
	לייר	לייר	052-2873180	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	080235724	הדאיה בטאש	לייר	

### 1.8.1 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכים
לייר	לייר	054-5625467	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	080650294	עיסא חוסין	לייר	חוכים
לייר	לייר	050-5477323	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	023264229	פריד צובחי	לייר	
לייר	לייר	02-6769629	02-6769629	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	000409912	מוחמד ע.אלחפזי	לייר	
לייר	לייר	052-2873180	לייר	בית צפפה - ירושלים	לייר	לייר	080235724	הדאיה בטאש	לייר	

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מוחמד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוחמד עומר	אדריכל	אדריכל
tgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768	תופיק גיברה מודדים	991	056261837	תאופיק גיבארה	מודד מוסמך	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
לי"ר	לי"ר
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**

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנייה:
  - קביעת מספר יח"ד מירבני ל 12 יח"ד.
  - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרותם ל 3 קומות מעל קומת מרתף.
  - קביעת תוספת 670 מ"ר שטחים עיקריים למצב המאושר.
  - שינוי בקוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
  - קביעת הוראות בגין בניין, מדרגות וגדרות להריסה.
  - קביעת הוראות בנוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.317
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1470	670+	800	מ"ר	מגורים
		12	4+	8	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל"ר	ל"ר	1		מגורים ב'

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

מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
א.	הוראות בניוי	1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. תותר בניית מדרגות פתוחות וגשרי מעבר לבניין בקו בניין 0, שטחים אלו לא יחשבו בזכויות הבנייה.
ב.	הריסת מבנים, גדרות, מדרגות	המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ג.	מתקני תקשורת	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.
ד.	חניה	1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתאום תוש"ה ( 6 מקומות חניה עבור תוספת 4 יח"ד חדשות). 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת מפרץ החניה והמדרכה לאורך המגרש. ביצוע הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון ממשי התכנית. 3. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בנייה.
ה.	סטייה ניכרת	מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	קולטי שמש על גג	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג

או המעקה.		הבניין	
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	.2		
תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	.1	תנאים להיתר בנייה	.2
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.	.2		
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		
אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.	.4		
תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	.5		
אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממזגנים.	.6		
אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	.7		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	לדונם נטו (יח"ד)	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		
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת				מעל לקניסה הקובעת	עיקרי
			1	3	14.6	40%	9.1	12	126.2%	1662	82	0	110	1470	1,317	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3. פסולת בניין**

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

**6.4. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/34**

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' ).

**6.5. תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה :**

א.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
ב.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ג.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
ד.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

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

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/07/2009		לייר	080650294	עיסא חוסין	מגיש התוכנית
15/07/2009		לייר	023264229	פריד צובחי	
15/07/2009		לייר	000409912	מוחמד ע.אלחפז	
15/07/2009		לייר	080235724	הדאיה בטאש	
15/07/2009		לייר	080650294	עיסא חוסין	בעלי עניין בקרקע
15/07/2009		לייר	023264229	פריד צובחי	
15/07/2009		לייר	000409912	מוחמד ע.אלחפז	
15/07/2009		לייר	080235724	הדאיה בטאש	
15/07/2009		לייר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

מוחמד עומר - יאסין  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 מס' רישוי 106439  
 טל: 02-6286130