

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14164
שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים – בית צפאפא.

מס' תכנון: 14164
תאריך: 11.11.09
משרד התכנון והבניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>14164</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>20/11</u> כיום <u>18.9.11</u> י"ד תשע"א מנהל תכנון ומב"ת</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית צפאפא.

שטח התכנית : 0.865 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 2 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3801.

בשטח חלה תכנית 8196א הקובעת 68% שטחי בניה עיקריים בשלוש קומות.

מספר הקומות המותר על פי תכנית המתאר החדשה לירושלים הוא 6 קומות.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

בשטח קיים מבנה מגורים אחד בן שתי קומות מעל מפלס הרחוב וקומת מרתף אחת, בנוי בהיתר בניה

וללא עבירות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים – בבית צפאפא - ירושלים	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	14164	
1.2	שטח התוכנית	865 מ"ר	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תטאים למתן תוקף 	
	שלב	01	
	מספר מהדורה בשלב	10/08/11	
	תאריך עדכון המהדורה		
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219/350
קואורדינטה Y 627/150

1.5.2 תיאור מקום בשכונת טנטור שבבית צפאפה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות נפה ירושלים יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית צפפה ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	• מוסדר	• חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8196A	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	16/07/59
א8196	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א8196	5781	28/2/08
תכנית חניה 5166/ ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	החולה	סוג המסמך
	י. מחוזית	שמואל דוידסון חסן עבד אלקדר	18/07/10	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	י. מחוזית	שמואל דוידסון חסן עבד אלקדר	18/07/10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	י. מחוזית	שמואל דוידסון חסן עבד אלקדר	18/07/10	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בניין

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 החוראות על התשריטים.
* מחייב לעניין גובה בניין, מספר יחיד, קווי בניין ומספר קומות.

25/05/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חקתני	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	לי"ר	
						ירושלים	לי"ר	ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	086051844	086051844	086051844					

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשימת מקומות	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשימת מקומות	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	086051844	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים	בית צפנה ירושלים			
לי"ר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים	בית צפנה ירושלים			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	55630578	66610	סוה אדריכלים		ת.ד. 53446	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvis ion.net.il
מוסמך מודד	אבו רגיב נזאר	33238536	הנדסה מדידות ופיתוח		מיקוד 91533	02-6567605		02-6567604	Musa3@beze qint.net

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 משתמע.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שתי קומות ע"ג בניין מגורים קיים לתוספת 4 יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
- הגדלת מסי הקומות מ-2 קומות מעל מפלס הרחוב במצב המאושר ל4 קומות.
- הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי מ-6 ל-10 יח"ד.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1335 מ"ר, מתוכם 1247 מ"ר שטחים עיקריים ו-88 מ"ר שטחי שירות. שטחי הבניה העיקריים הנוספים הם 656 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשמור ולהעתיקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.865
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכנית 8196א		1247	+656	591	מ"ר	מגורים
		10	+4	6	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח		יעוד
עצים להעתיקה	עצים לשימור	הריסה	תאי שטח	מגורים ב'
001	001	001	001	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	100	אחוזים
865		865	
			מגורים 2

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p> <p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ה. הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לסמון בתשריט- עצים לשימור ועצים להעתקה.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>

25/05/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 15

ה.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ח-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.
ו.	החדרת מי נגר	מי הנגר יועברו לשטח הפתוח הצמוד שממערב לשטח התכנית.
ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי יזם התכנית. העצים המסומנים להעתקה בתחומי החניון המתוכנן ובתחום הדרך יועתקו ע"י יזם התכנית רק כשתיטלל הדרך ויוקם החניון.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים הכל באחריות היזם.</p> <p>ה. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים כתנאי לטופס איכלוס והכל בתיאום עם מח' שפ"ע"י.</p>
ח.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וזאו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
י.	חניה	<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>

<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>רישום</p>	<p>יא.</p>
<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>בנין/גדר בניה להריסה</p>	<p>יב.</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>יג.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגוריים ב' /	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						יעוד
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
865	1	865	1335	-	-	88	1247	מגוריים	

מסומן בתשריט	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי
-	5	-	15.60*	12	10	45	154	1335	-	88

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
* לא כולל גובה מעקה וחדר יציאה לגג.

עמוד 13 מתוך 15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

25/05/2010

6. הוראות נוספות

לייר


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

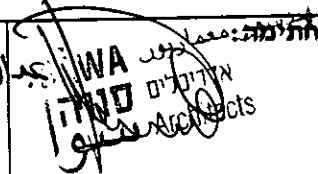
הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	מוסא חאלד עליאן	חתימה:	תאריך:
			

עורך התוכנית	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	חתימה:	תאריך:
			

בעל עניין בקרקע	מוסא חאלד עליאן	חתימה:	תאריך:
	גימיל איברההים עדואן	חתימה:	תאריך: