

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

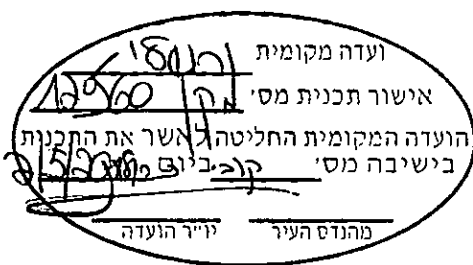
הוראות התוכנית

תוכנית מסי' מק/12960

שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בניו ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בבית צפפה.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מסי' הועדה המקומית החליטה אשר את התכנית בישיבה מס' קב-כיו"ס מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

שטח התכנית ממוקם ע"י המנהרה לכיון שרפאת בבית צפפה.
עפ"י תכנית 3801 המאושרת מיועדת החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד (50% זכויות בנייה).

ב. עקרונות תכנוניים

תכנית זו אינה מציעה הגדלה באחוזי הבנייה.
שינוי בקוי הבניין והגדלת מספר הקומות

ג. בעל עניין בקרקע

מגיש התכנית זוהיר עבד רבו הוא אחד מבעלי עניין בקרקע (מכח ירושה).

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית
-------------------------------------	-------------------

מספר התוכנית	מק/12960
--------------	----------

1.2 שטח התוכנית	1274 מ"ר.
------------------------	-----------

1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
--------------------	------------	-----------------------

1 מספר מהדורה בשלב

21.7.2011 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
--------------------------	--------------------	--------------------	-------------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
--------------------------------------	-------------

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיפים קטנים 4, 5, 62א(ג)
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218950
קואורדינטה Y 627975

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת בית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה בית צפפה

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	24	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	כפיפות/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
3801	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3801 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3801 ממשיכות לחול.	4073	7.1.1993
א3801	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית א3801 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית א3801 ממשיכות לחול.	4365	28.12.1995

מסמכי התכנית										1.7
תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ג. מקומית	מוהנד עומר	21/7/2011	ל"ר	13	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית	
	ג. מקומית	מוהנד עומר	21/7/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית	
	ג. מקומית	מוהנד עומר	21/7/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מנחה לשחלק מתנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מטי' 1)	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

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

מגיש התוכנית 1.8.1														
גוש/ ז"ש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			050-5918410		בית צפנה						080649510	זולרי עבד רבו		

בעלי עניין בקרקע 1.8.2									
דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
				בית צפנה- ירושלים				מתמודד אברהם	
				בית צפנה- ירושלים				מתמודד אברהם	
				בית צפנה- ירושלים				מעסיק אברהם מתמודד	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	מקצוע/ תואר
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' האלד בן גליל, ת.ד. 55195 ירושלים		מורתד עומר אדריכלים	106349	027586007		מורתד עומר	אדריכל	אדריכל
		0523553179		דבוריה		וליד מטאלחה	1035			וליד מטאלחה	מודד	מודד

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

שינוי בקוי בניין בשכונת בית צפפה בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במעוץ יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת מסי הקומות מ 2 קומות ל 3 קומות.

2.2.4 קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1274 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	כמאושר בתכנית 3801	-	0	כמאושר בתכנית 3801	מ"ר מסי יחיד	מגורים

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 כפומים		תאי שטח	
מבנה/מדד/מדרגות לחריטה		תאי שטח	יעוד
1		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 החולאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	1274	100%	1274
100%	1274	100%	1274

↑

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות

א. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום (קו בניין מוצע) ובהתאם לנספח הבינוי – נספח בנוי מס' 1.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.

ג. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ד. **סטייה ניכרת** 1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

2. מס' הקומות המירבי כאמור בסעיף ג לעיל, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ה. **תנאים להיתר בניה** 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

- ו. **חניה**
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
- ז. **גדר ומבנה להריסה**
- הגדר והמבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
- ח. **הערה:**
- מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3801 ו- 3801 א, שלא שונו בתכנית מס' מק/12960 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד					
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שדות				עיקרי	שדות	עיקרי		
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד
כפי שמסומן בתשריט							0	3	כמאושר בתכנית מס' 3801				1274	1	מגורים אי			

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.

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	לי"ר
2	בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל בניין בתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניין אחר בתחום.	לי"ר

8. מימוש התכנית

לא רלבנטי

9. חתימות

מגיש התוכנית	שם: זוהיר עבד רבו	חתימה:	תאריך: 21.7.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר

עורך התוכנית	שם: מוהנד עומר	חתימה:	תאריך: 21.7.2011
	תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר

בעלי עניין בקרקע	שם: מחמוד אברהים מחמוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר
	שם: מחמוד אברהים מחמוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר
	שם: מצטפא אברהים מחמוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר