

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14192

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים – בית צפאפא.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>20.08.06</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ד"ר יעקב</u></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית צפאפא.

שטח התכנית : 0.762 דונם.

בשטח אין מבנים, אין עבירות בניה ואין תביעות משפטיות.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים. התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3801. על פי הכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 180% בניה. התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה 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	14192	
	ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
	1.2	762 מ"ר	
	שטח התוכנית		
	1.3	מתן תוקף	
	מהדורות	שלב	
		01	
		מספר מהדורה בשלב	
		17/07/12	
		תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
		• סוג התוכנית	
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• כן	
		• ועדה מחוזית	
		• לפי סעיף בחוק	
		• לא רלוונטי	
		• 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 218/825
 - קואורדינטה Y 627/625
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יררסם ברשומות
 - נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה בית צפפה
 - רחוב לייר
 - מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	• מוסדר	• חלק	18	ארעית 3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לייר

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
3802	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 3802	4073	7/1/1993
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 מק/א5022	• 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	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	28/07/10	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמוליק	28/07/10	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמוליק	28/07/10	1	ל"ר	ל"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח בניין
	ו. מחוזית	דודסון שמוליק	16/03/11	1	ל"ר	ל"ר	1:200	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 השאריתיים.
*מחייב לעניין גובה בניין, מספר יח"ד, קווי בניין שטחי בנייה ומספר קומות מרביים.

17/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

נוש' / חלקת(י)	זמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה ומשפחה	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
4/30279			054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080814312	מגיד ג'ברין	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

זמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה ומשפחה	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				לי"ר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה ומשפחה	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080814312	מגיד ג'ברין	לי"ר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	033303553	סעד ג'ברין	לי"ר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	081070815	רעד ג'ברין	לי"ר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	081085565	פחד ג'ברין	לי"ר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080959455	מוחמד ג'ברין	לי"ר
		054-4850453		בית צפנה ורשלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	039740246	אתמד ג'ברין	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה ומשפחה	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvis ion.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מרקוד 91533		רשות מקומית	66610	55630578	שמואל דזידסון	אדריכל
musas3@bezeq int.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה כביש ראשי ורשלים		שרותי הנוסדה מודדות ופיתוח	1168	33238536	אבו רגב נזאר	מוסמד

17/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 14

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 משתמעת.

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

יצירת מסגרת להקמת בית בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי ל-10 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
5. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1371 מ"ר שטחי בניה מרביים מעל הקרקע, מתוכם 1251 מ"ר שטחים עיקריים ו-120 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.762
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכנית 3802 איזור מגורים 5 מיוחד		1251	870+	381	מ"ר	מגורים
		10	6+	4	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עצים להערכתה	עצים לשימור	עצים להערכתה	עצים לשימור	מגורים ב'
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		
מחזים	מ"ר	יעוד	מחזים	מ"ר	יעוד
100	762	מגורים ג'	100	762	מגורים 5 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי
ב.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג
ג.	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.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. 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 ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, 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. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להל"ן: 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. 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.	תנאים להיתר בניה
ה.	על פי חוק העתיקות, התשל"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.	רשות העתיקות
ו.	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	החדרת מי נגר

ז.	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>
ח.	שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה כל פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות. (הסקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית).</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ז. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
ט.	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>
י.	גמישות	<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
יא.	סטיה ניכרת.	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל 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>
יב.	רישום	<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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים					
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי				עיקרי	עיקרי			
אזורי ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	2	5	19.10	13	10	44	332*	2531	1160	-	240	1131	762	001	מסורתי
כמסומן בתשריט																		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי הבניה כוללים את השטחים שמעל ומתחת לקרקע ובכללם את שטחי החניה והמחסנים הנתן קרקעיים ואת הממד"ים. * אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 180%.

17/07/12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות

ליך

7. ביצוע התוכנית


7.1

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

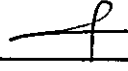
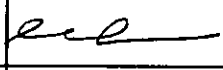
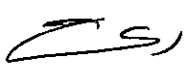



7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 25-7-12	חתימה: 	מגיד ג'ברין	מגיש התוכנית
-------------------	---	-------------	-----------------

תאריך: 25.7.12	חתימה: SAWA Architects P.O.Box 17206 Jerusalem d_son@netvision.net.il +972-2-6734303	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
-------------------	---	--	-----------------

תאריך: 25-7-12	חתימה: 	מגיד ג'ברין	בעל עניין בקרקע
תאריך: 25-7-12	חתימה: 	סעד ג'ברין	
תאריך: 25-7-12	חתימה: 	רעד ג'ברין	
תאריך: 25-7-12	חתימה: 	פהד ג'ברין	
תאריך: 25-7-12	חתימה: 	מוחמד ג'ברין	
תאריך: 25-7-12	חתימה: 	אחמד ג'ברין	