

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
2012 12 20

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11859

תיק מס' 2012
נתקבל

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים, רח' אל-דוור אל-אול, בית צפפה.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.12.12</u> לאשר את נזונות</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>עלי עמר</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : תוספת יח"ד במגרש מגורים רח' אל-דזור אל-אוול.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית הני"ל נמצת בשכ' בית צפפא דרום ירושלים, התכנית המאושרת: מס' 2317, על שטח של 828 מ"ר. היעודים ע"פ התכנית המאושרת הם : איזור מגורים 5, המבנה נבנה בערך לפני 15 שנים. מבקשים לאשר כל התספות שמופעים בנספח מס' 1. ההרחבות הם על כל המבנה, והרכוש פרטי.

רקע תכנוני לתכנית:

יש היתר קיים שמספרו 93/793

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בפועל קיים בנין בן 4 קומות, הקומה הראשונה ע"פ היתר בניה הני"ל מיועד לחניה, הקומה הזו נהפכת למגורים.

שתי קומות מעל עם היתר בניה הני"ל, הקומה הרבעית קיימת ללא היתר על שטח כל המבנה. בקומה הראשונה יש גדרות מיועדות להריסה כמסומן בנספח מס' 1, ובשטח המגרש יש גדרות ומדריגות להריסה כמסומן בנספח מס' 1. קיימים הליכים משפטיים.

תוספת בניה לא קיימת:

בשתי קומות הראשונות מהצד המערבי של התכנית יש הרחבת בניה. הקומה החמשית לא קיימת, והיא מיועדת לשירות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים, רח' אל-דוור אל-אוול, בית צפפא.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11859

מספר התוכנית

838 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.12.2012 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219,525
		קואורדינטה Y	628,100
1.5.2	תיאור מקום		בית צפפא
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפפא
		רחוב	אל-דזור אל-אוול
		מספר בית	ל"ד

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	• מוסדר	כל הגוש	174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ד	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ד	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/12/2006	5611	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2317 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 ממשיכות לחול.	• שינוי	2317
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מתווית	נירה שובל	12.12.2012	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מתווית	נירה שובל	12.12.2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מתווית	נירה שובל	12.12.2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית*	נספח בניין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין : גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/תקרה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / תואר
			0522875086		בית צפנה ירושלים					27612159	אברהים סלים עליאן	

זים פנועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0522875086		בית צפנה ירושלים				27612159	אברהים סלים עליאן		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tom@oval.com		054649612	025865287	רח' מורנגטאן 18/2 - ירושלים				21667	009746066	שׁובל נירה	אדריכל
			050301268	02-6285095	ירושלים רחוב אחלמה 307			760	303649586	שׁירובסקי	מורד

13/12/2012

תכנית חוראות 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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

תוספת יח"ד במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 לאזור מגורים ב.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1423.30 מתוכם 1271.10 מ"ר שטחים עיקריים ו-152.20 שטחי שירות.
- 3- תוספת יחיד מ-4 יחיד ל-10 יחיד.
- 4- תוספת קומות משתי קומות ל-5 קומות.
- 5- קביעת קווי בניין.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 7- קביעת הוראות להריסת גדרות.
- 8- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל מקומות חניה.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.838
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ התכנית		1271.10	+852.10	419	מ"ר	מגורים
המאושרת 2317		10	+6	4	מס' יחיד	

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 כפופים			
תאי שטח	הריסה	תאי שטח	יעוד
	1		מגורים ב' / 1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
838	אזור מגורים ב'	838	אזור מגורים 5
100%		100%	
838	סה"כ	838	סה"כ
100%		100%	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		4.1.1 שימושים
		א. מגורים
		4.1.2 הוראות
א.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	קווי בניין	קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט
ד.	תנאים למתן היתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף, ועל פי מידות תקינות.</p>
ה.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חניה	מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ח.	גדר/מבנה/ מדרגות להריסה	הגדר/ הבניין/ים) המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
ט.	רשות העתיקות	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.

י.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' <u>1</u> הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
----	-------------	---

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד- ציד- ימני	קדמי	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה		שטח בנייה במ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים	
								שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת				שטח שירות
בהתאם למסומן בתשריט															
			0	5	15.97**	10	169.84	1423.30	0	0	152.20	1271.10	838	1	ב

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי תניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

**מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/ חדר יציאה לגג עד לגובה 17.57 מ'.

13/12/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1. תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה 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:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
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).
4. 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.

6.2. חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12.12.2012	חתימה: <i>X</i>	שם: אברהם סלים עליאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12.12.2012	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12.12.2012	חתימה: <i>X</i>	שם: אברהם סלים עליאן	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	