

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13418

שם תוכנית: בניין חדש בן 4 קומות למגורים, 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>21.10.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מ.ז.ל.</u> תאריך</p> <p><u>א.ז.ל.</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום <u>בית שורץ-מילנד</u> מנהל מחלקת התכנון</p>

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילו ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה .

עפ"י תכנית מאושרת 3802 מיועדת החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד.

על החלקה 36 המקורית בגוש 30280 נעשתה תכנית לצורכי רישום בהתאם לתכנית 3802 המאושרת, התכנית חולקה לשני מגרשים למגורים 1 ו- 2 והפרשות לדרך ומעבר ציבורי להולכי רגל.

מגרש מספר 1 עפ"י התצ"ר הנ"ל הוא החלק מחלקה 36 נשוא התכנית .

על המגרש הנ"ל יצא היתר בנייה מס' 01/420 לשתי קומות מעל קומת חניה, נבתנתה בפועל קומת המרתף, הבניה הופסקה מסיבה לא ידועה לי ולא נבנה שאר המבנה כפי שמופיע בהיתר.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מציעה הריסת המבנה (מרתף) הקיים על המגרש ומבקשת בניית בניין בן 4 קומות , שתי דירות לכל קומה וזאת מעל קומת מרתף חניה (כל החניה תהיה מקורה).

אחוזי הבנייה העיקריים בתכנית לא יעברו את ה 125% וזאת למרות שהמדניות עפ"י תכנית המתאר באיזור זה מאפשרת בניה עד 6 קומות ו 180% אחוזי בניה.

ג. קונצפת אורבאני

המבנה המצוע מספק איכות מגורים גבוה מבחית התאורה, אירור והפרדה, כמו כן החניה תהיה כולה תת קרקעית דבר שמאפשר שטחי ירק ושטח ים פתוחים סבירים מסביב לבנין

ד. מגישי התכנית

מגיש התכנית אימן ביוד הוא הבעל החוקי לפי המסמכים המצורפים לחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין חדש בן 4 קומות למגורים, בית צפפה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

907 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

14.1.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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 218925
קואורדינטה Y 627640

1.5.2 תיאור מקום החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילו ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית ל"ר 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	ל"ר	36

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר העירונית 62.	ביטול	62- תכנית המתאר העירונית של ירושלים
22/11/1990	3818	תכנית זו מבטלת את תכנית 2317.	ביטול	2317
7/1/1993	4073	תכנית זו מבטלת את תכנית 3802.	ביטול	3802
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
30/01/2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		מוהנד עומר	14.1.2013	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מוהנד עומר	27.3.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מוהנד עומר	27.3.2011	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בנוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	אימון ביוך	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	ל"ר	052-6780544	ל"ר	בית צפפה ירושלים	ל"ר		ל"ר	027675305				ל"ר

1.8.2 בעל עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	052-6780544	ל"ר	בית צפפה ירושלים	ל"ר		027675305		ל"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mal00@walla.co.il	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' החאלד בן וליד, ירושלים ת.ד. 796 טייבה	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007		אדריכל
ל"ר	09-7995820	050-6349002	072-2122388	טייבה 40400	תופיק גיבארה	991	056261837	תופיק גיבארה	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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות למגורים מעל קומת מרתף חניה לשם יצירת 8 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יח"ד ל 8 יח"ד לכל המגרש.
- קביעת שטחי הבניה ל- 1779 מ"ר מתוכם 1088 מ"ר עיקרי ו- 691 מ"ר שירות.
- הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרים ל 4 קומות מעל קומת מרתף חניה.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.
- קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.907
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תכנית 3802	1088		634.5+	453.5	מ"ר	מגורים
	8		4+	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מבנה להריסה
		לי"ר
		1

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

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנין כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קווי בנין קווי הבניין הם עפ"י המסומן בתשריט, קו בנין התחתי הוא עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת לקרקע.
ג.	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.
ד.	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.
ה.	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית ותאושר בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש.
ו.	סטייה ניכרת 1. 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. 2. קו הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	קולטי שמש על גג הבניין 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח.	תנאים להיתר בנייה	1.	תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
		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.
		3.	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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.
		4.	אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.
		5.	תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
		6.	אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממזגנים.
		7.	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
		8.	הסדרת דרך גישה בתאום עם תוש"ה: א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח המיועד לדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ב. ביצוע הכביש הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון היזמים.
		9.	נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.
ט.	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4		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').

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מננה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- צנדי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
	כמפורט בתשריט		1	4	-13.52	על קרקעי 36% תת קרקעי 46%	8.2	8	196	1779	416	277	1088	1	מגורים כ'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(*) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 15.20 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התש"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 השבחה 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.

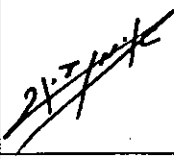

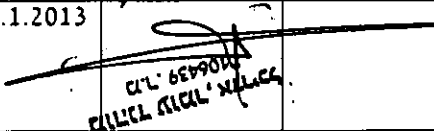
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

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 – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.1.2013		לייר	027675305	אימן ביוד	מגיש התוכנית
14.1.2013		לייר	027675305	אימן ביוד	בעל עניין בקרקע
14.1.2013	 מ.ר. 654639 מנהל עניני תאגידים	לייר	027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית