

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1077929-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12047א

שם תוכנית: תוספת קומות מעל בנייני מגורים בשכונת בית צפאפה-ירושלים-

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחייבת החליטה ביום:	

לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: 24.11 יו"ר הוועדה המחוזית	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום בית שולץ-מילנר מנהלת מינהל התכנון מנהלת מינהל הרישוי
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 12047א**

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בניה לפי תכנית 3802 המאושרת.
על החלקה קיימים 2 מבנים למגורים מעל קומת חניה ומחסנים.
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים ב', הגדלת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
מגיש התכנית הוא הבעל החוקי של הקרקע.
אין עבירות בניה בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות מעל בנייני מגורים בשכונת בית צפאפא.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
N12047	מספר התוכנית			
1801 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף.	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
10.02.14	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפרסם 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 627/700
קואורדינטה Y 218/875
- 1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא מזרחית כביש דב יוסף.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
ישוב ירושלים
- 1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בית צפאפא.

ימ"ס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	• מוסדר	• חלק מהגוש	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022א	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תכנית 3802	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 3802.	4053	1.11.1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבו גנאם מחמד	10.02.14	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית	נספח בינוי
		אבו גנאם מחמד	10.02.14	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבו גנאם מחמד	10.02.14	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים.

• מחייב לעניין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ו שטחי בנייה מירביים.

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0542201130	כתובת ירושלים - בית צפאפה		לי"ר	לי"ר	028328250	מסק באסם (לפי נפוי כח מיוחד מבעלי הקרקע)	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
				בית צפאפה-ירושלים		לי"ר	000410506 080462617 080487507 080487549 080778434 080487499 080487523 080487531	סלמאן מרים סלמאן פאטמה סלמאן מוסטפה סלמאן גימיל עליין עלי סלמאן חדיגיה דאוד אלהם לאפי גימילה	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אורכל
abughanamoffice@yahoo	02-5816687		02-6274686	ת.ד. 38164 ירושלים	משרד סולטן סלימאן	74623	80441975	מוחמד אבו נאם	אורכל	אורכל
igb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	0722122388	ת.ד. 1768 טייבה המשולש	י.ג. המסה ומדודות	991	056261837	נארה תניק	מודד	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.

הגדרת מונח	מונח
	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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל 2 בניני מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הביניים הבאים בשטח:
 - א. בנין מס' 1- חפירת שטח בקומת מרתף לשם הרחבת חניות ותוספת קומות עליונות ב' ו ג' (קומה ג' חלקית) לשם תוספת 4 יחיד חדשות.
 - ב. בנין מס' 2- חפירת שטח בקומת מרתף לשם הרחבת חניות ותוספת 2 קומות עליונות קומה א' וקומה ב' (קומה ב' חלקית-נסיגה של 3 מ' מגבול החלקה הדרומי-) לשם תוספת 4 יחיד חדשות.
3. הגדלת שטחים מירביים בתחום התכנית 2139 מ"ר מתוכם 1358.4 מ"ר שטחים עיקריים ו 780.6 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
5. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
6. הגדלת מס' יחיד מ 6 יחיד ל 14 יחיד.
7. הגדלת מס' הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.801 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 50% זכויות בניה(מגורים 5 מיוחד)		1358.4	+682.4	675	מ"ר	מגורים
		14	+8	6	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 כמופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
מ"ר	מ"ר			
		1, 10, 20	1	מגורים ב'
			10	דרך מאושרת
			20	שביל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
75	1350	75	1350
22	399	22	399
3	52	3	52
100%	1801	100%	1801

←

אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
75	מגורים ב'	1350	מגורים 5 מיוחד
22	דרך מאושרת	399	דרך מאושרת
3	שביל	52	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	סה"כ	1801	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	1. תותרנה התוספות הבאות בשטח: א. בנין מס' 1- חפירת שטח בקומת מרתף לשם הרחבת חניות ותוספת קומות עליונות ב' ו ג' (קומה ג' חלקית) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות. ב. בנין מס' 2- חפירת שטח בקומת מרתף לשם הרחבת חניות ותוספת 2 קומות עליונות קומה א' וקומה ב' (חלקית-נסיגה של 3 מ' מגבול החלקה הדרומי-) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודיה בדיו בצבע אדום. 3. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 14. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב.	הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

ג. תנאים להיתר בניה:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ולמעט 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של התניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. תנאי להיתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושביה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית.
6. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי עבור התוספת למבנים.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע ותנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים וחיבורם למערכת השקיה לשביעת רצון האגף.
ד. עיצוב אדריכלי:
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

4.3 שביל:

4.3.1 שימושים

שביל גישה להולכי רגל ולמעבר תשתיות.

4.3.2 תוראות

שטח שביל הגישה ישמש בן השאר למעבר תשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מובה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		מפל מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת למפלס הבנייה	מפלס הבנייה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת למפלס הבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטח שרות				
מפורט בתשריט	1	4	1	3	12.48	35	10	8	89	214	1188	219	755	1	1350	1	מגורים ב' סח"כ
					10.36												
							14	158.5	428	352.6	1358.4						

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 גובה הבנייה לכניסה הקובעת 0.00.
 ** מעל לגובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 15.24 מ'.
 *** מעל לגובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 13.02 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בנין:
א. 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.
6.2 חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.3 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.
6.4 גדר להריסה
הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.5 קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.
6.7 חלוקה ורישום
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. 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. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.8 חלחול מי נגר
ייוותרו 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: חפץ וחלוקים).
6.9 סטייה ניכרת
א. גובה הבניה ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 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. ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. ה. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.10 חיזוק מבנים – תמ"א 38
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 ישראלי 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 ישראלי 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.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

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

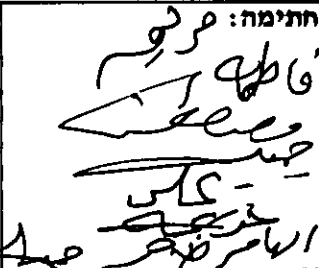
7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 028328250.ת.ז.	חתימה: 	שם: מיסק באסם	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 080441975.ת.ז.	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: 	שם: סלמאן מרים סלמאן פאטמה סלמאן מוסטפה סלמאן גימיל עליין עלי סלמאן ח'דיג'יה דאהר אלתם לאפי גימילח	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 00410506 080462617 080487507 080487549 080778434 080487499 080487523 080487531		תאגיד:	