

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 15.08.2013 נתקבל תיק מס'
תוכנית מס' 12769	
שם תוכנית: הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות 8 יח"ד בבית צפפה. י-ס.	

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 לחליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><u> </u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: center;"><u> </u> נוייר הוועד המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית צפפה.

שטח התכנית : כ-0.838 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים. התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3365. על פי תכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 160% בניה. שטח התכנית ריק מבנייה ואין בו עבירות בנייה. מבוקש לבנות מבנה מגורים חדש בן 4 קומות. התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש בחניון תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות 8 יח"ד
בבית צפפה. י-ס.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12769

מספר התוכנית

838 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

07/07/2013

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

• 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 218/800
קואורדינטה Y 628/000
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת מערבית לשדרות דב יוסף, סמוך לצומת כביש 4 דרום/שד' דב יוסף.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום הנפה ירושלים ירושלים שכונה רחוב מספר בית ירושלים

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	• מוסדר	• חלק מהגוש		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

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	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר .62	687	16/7/1959
3365	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3365	3990	02/4/1992
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	12	לי"ר	30/01/2013	דודסון שמוליק חסן עבד אלקדר		
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	30/01/2013	דודסון שמוליק חסן עבד אלקדר		
נספח בינוי	* מחייב חלקית	1:200	לי"ר	1	30/01/2013	דודסון שמוליק חסן עבד אלקדר		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין ושטחי בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	פתחי עסילה	024707630	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית צפפה ירושלים		0522673767			5/30279

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	024707630	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית צפפה ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	שמואל דודסון	66610			ת.ד. 17206 מזרח-ירושלים	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך	אבו רגיב נזאר	1168			בית חנינה ירושלים	02-6567605	0522-676115	02-6567604	Musa3@bezeqint.net

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

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 להקמת בנין מגורים חדש בן 4 קומות 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים חדש בן 4 קומות ו-8 יח"ד מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 3- קביעת שטח הבנייה המרבי למבנה בהיקף של 1702 מ"ר, מתוכם 979 מ"ר שטח עיקרי, 201 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-522 מ"ר שטחי שירות וחניה תת קרקעיים.
- 4- קביעת קווי בנין חדשים.
- 5- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 7- קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
- 8- קביעת הוראות בגין הריסה.

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				
המצב המאושר על פי תכניות 3365 איזור מגורים 5		979	+560	419	מ"ר	מגורים
		8	+8	לא מוגדר	מסי 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
מבנה להריסה	עצים לשימור ולעקירה	001	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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92	811	מגורים ב'		92	811	מגורים 5 מיוחד
8	74	דרך		8	74	דרך
100%	955	סה"כ		100	955	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	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.
ה.	<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. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לסימון בתשריט לגבי עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לעקירה.</p> <p>ה. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור: העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע השתילות החלופיות; הכל באחריות היזם ובהתאם למצויין בתשריט. ביצוע העבודות יהיה בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: נטיעת העצים החלופיים.</p> <p>ו. הטמעת חוות דעת אקוסטית של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים שתכלול פתרונות למיגון אקוסטי לבניינים בשטח התכנית בגין קרבתו לכביש 4/ שדרות דב יוסף, בהתאם ל"קריטריונים לרעש מדרכים" של הוועדה הבין-משרדים לתקינה בנושא הרעש מדרכים - 1999.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת לחניה שבתחומי המגרש ותכנית מפורטת לדרך הגישה אליה כולל הריסת המבנים והגדרות.</p>
ו.	רשות העתיקות
א.	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27831/0 "ירושלים, בית צפפא (מערב/מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4973 מיום : 26,9,2000 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלח - 1978.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
ג.	במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

		<p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה ולשימור	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. אין לחפור במרחק 1 מ' מגזעם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ניתן לעקורם לאחר הוצאת רישיון עקירה כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ד. תשולם ערבות בשלב היתר הבניה עבור שימור העצים הותיקים. ישקל ליווי אגרונומי לשימור העצים.</p>
ח.	היטל השבחה	<p>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.</p>
ט.	חניה	<p>א. תותר חניה תת קרקעית 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.	חלחול מי נגר	<p>א. יותירו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח התא שטח הכולל, במגמה לאפשר קליטה כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התא שטח.</p> <p>ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). לכל מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי התאי שטח באמצעות טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.</p> <p>ג. התוכנית תקבע הוראות להעברת מי נגר עילי בתחומי התאי שטח והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי למתן זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא.	גמישות	<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
יב.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. 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>ה. הריסות המבנים והגדרות כמצוין בסעיף י"ג להלן הינם הוראה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יג.	בנין/גדר להריסה	<p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בתחום התכנית,</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	* אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			1	4	13.20	40	9.1	8	203	1702	522	-	201	979	838	001	מגורים ב'	

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

* אחוזי הבניה המרביים מעל קומת הקרקע הינם 141%

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונות, חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 16.20 מעל מפלס 0.00.

6. הוראות נוספות

לייר

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 למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

12.8.13	תאריך:	חתימה:	שם: פתחי עסילה	מגיש התוכנית
15.8.13	תאריך:	חתימה:	שם: שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	עורך התוכנית
12.8.13	תאריך:	חתימה:	שם: פתחי עסילה	בעל עניין בקרע