

√

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12191א

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה, תוספת 5 יח"ד.
בית צפאפא, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, הונשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.8.14</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><u>אליהו</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**נתוני התכנית:**

תכנית מס' 12191א שם תכנית : הגדלת זכויות בניה ותוספת 5 יח"ד בבית צפאפא, ירושלים

מדובר בחלקה 138 בגוש 4, טבליה, הנמצאת ברחוב אספא בכניסה טנטור- בית צפאפא.

התכנית מציעה :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת זכויות בניה בשטח לשם תוספת 5 יח"ד מעל בניין קיים הכולל 2 יח"ד ומסחר במפלס קומת הקרקע.
3. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות מעל קומת מרתף, ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בשטח.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיו"ב)

1. מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 בהתאם לתכנית 2317.
2. בשטח קיים בניין בן שתי קומות אשר קיבל היתר בניה מס' 08/231
3. החלקה הייתה כלולה בתכנית גבעת המטוס, תכנית מס' 5834 ב', אך הוצא מתחום התכנית בעת הפקדתה.
4. מגיש התכנית הגיש תכנית 12191 אשר נדחתה בתאריך 6.1.2008 ע"י הוועדה המחוזית מהסיבה העיקרית שהתכנית כלולה בתחום תכנית גבעת המטוס.
5. מאחר והחלקה איננה כלולה יותר בתחום תכנית 5843 ב', הוחלט להגיש תכנית חדשה.
6. יצוין כי החלקה נמצאת מחוץ לקו מגבלת הבניה של כביש מס' 4.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

הבניה הקיימת בפועל תואמת היתר הבניה מס' 08/231 בתוספת 8% הקלה כחוק.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות הבניה ותוספת 5 יח"ד בבית צפאפא,
ירושלים

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12191א'

מספר התוכנית

1.054 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

6.1.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית 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	219450
		קואורדינטה Y	626650
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית צפפה	רח' אסאפא, סמוך לרח' הרוזמרין
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית ירושלים	חלק מתחום הרשות
		התייחסות לתחום הרשות	ירושלים
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפאפא
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4-טבליה	לא מוסדר	חלק	138	ל"ר

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
י' תמוז התשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .62	• ביטול	62
27.12.1990	י.פ. 3818	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 2317.	• ביטול	2317
30/01/2000	י.פ. 4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022/א
27/01/2010	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסין	16.9.2014	1	לייר	1: 200	* מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסין	6.1.2015	לייר	15	לייר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסין	16.9.2014	1	לייר	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*הנספח מחייב לעניין: גובה בניה, קווי בניין, מס' יח"ד ומס' הקומות.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
פרטי	באסם מיסק	028328250	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' אסאפא 1, בית צפאפא- ירושלים	לי"ר	054 4404079	לי"ר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	באסם מיסק	028328250	לי"ר	לי"ר	רח' אסאפא 1, בית צפאפא- ירושלים	לי"ר	054 4404079	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אחמד אבו חוסין	023234487	103195			ת.ד. 31925, ירושלים	050 7417655		077 2031290	abahmed@bezeqint.net
• מודד	נזאר אבו רגיב	033238536	1168			דרך בית חניה, בית חנינה, ירושלים	02-6567605		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**

תוספת 2 קומות על בניין קיים ותוספת 5 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- תוספת 5 יח"ד על בניין קיים הכולל 2 יח"ד ומסחר, לכדי סה"כ 7 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות ל- 4 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית.
- קביעת שטחי בניה מרביים ל: 2,004.20 מ"ר מתוכם 1,410.39 מ"ר שטח עיקרי (מתוכם 322.91 מ"ר שטח מסחר) ו- 593.81 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות לחזית מסחרית במפלס קומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1,054

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
*שטחים		1410.39	+833.39	527.00	מ"ר	מגורים
עיקריים		7	+5	2	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			יעוד	תאי שטח
עצים לעקירה	עצים לשימור	חזית מסחרית		
1	1	1	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	1054	מגורים ב'	100.00%	1054	מגורים 5 מיוחד	
100.00%	1054	סה"כ	100.00%	1054	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח מס' 1 יהיה <u>7</u> יחידות דיור.
ב.	קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית.
ג.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	תנאים להיתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב 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 את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 הני"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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך במיגונים אקוסטיים והטמעתם בשלב ההיתר.
ה.	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.
ו.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז.	חניה: 1. כל מקומות החניה עבור יח"ד המוצעות יהיו בקומה תת קרקעית בלבד. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ח.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט.	מתקני תקשורת: מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
י.	הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה: 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.	
<p>סטיה ניכרת:</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. 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> <p>4. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מפלס ה- 0.00 הנקבע בתכנית, כמצוין בנספח הבינוי, הנו מחייב וכל סטיה ממנו ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	יא.

	4.2
שם ייעוד: חזית מסחרית	
שימושים	4.2.1
מסחר	א.
הוראות	4.2.2
החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.	א.
השימושים שיתרו בחזית המסחרית יהיו כמפורט להלן: חנויות קמעונאיות, בתי קפה, חנויות ספרים, בגדים, עתונים וצרכי כתיבה, מספרות מכוני יופי יכו. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים הסמוכות לה והם כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן רישיון עסק.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)**	תכסיית משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים*				מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כפי שמסומן בתשריט				1	4	15.75	45%	6.6	7	190.15%	2004.20	407.85	48.95	140.37	1038.53	1054	1	מגורים
												-	45.59	322.91	מגורים ב'			
												48.95	185.96	1361.44	מסחר			
																		סה"כ

הערות לטבלה :

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 **מעל גובה זה יותר חדר מכונות/יציאה אל הגג עד גובה 18.75 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית לצורכי רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. 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.

6.2 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 עצים לשימור ו/או להעתקה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה תיאום תכנית הפיתוח עם אגף שפ"ע.
3. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
4. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להעקירה.
5. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
6. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.

6.4 חיזוק מבנים - תמ"א 38

- 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:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. 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).
 3. 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.

6.5 חלחול מי נגר - תמ"א 34

ייתרו 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).

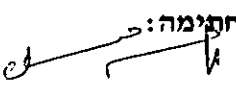
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

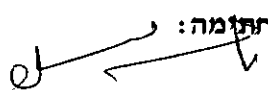
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

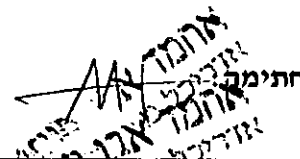
7.2 מימוש התוכנית

זמן מושער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12.1.15	חתימה: 	שם: באסס מיסק	מגיש התוכנית
----------------	--	---------------	--------------

תאריך: 12.1.15	חתימה: 	שם: באסס מיסק	בעל עניין בקרקע
----------------	--	---------------	-----------------

תאריך: 12.1.15	חתימה: 	שם: אחמד אבו חוסיין	עורך התוכנית
----------------	---	---------------------	--------------