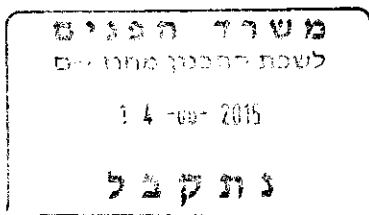


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14264

שם תוכנית: בנין מגורים חדש – בית צפאפא.



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים תנועת התכנון והבניה מאשר את התכנית מ.א.א. * התוכנית לא תבנה טענה אישור העיר ** התכנית יקבעה טענה אישור העיר</p> <p>בית צפאפא תוכנית מס' 14264</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית צפאפא.

שטח התכנית : 0.719 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 2 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3801.

בשטח חלה תכנית 8196 א הקובעת 68% שטחי בניה עיקריים בשלוש קומות.

מספר הקומות המותר על פי הכנית המתאר החדשה לירושלים הוא 6 קומות.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

המגרש ריק ממבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים חדש – בבית צפאפא. - ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14264

מספר התוכנית

0.719 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

20/05/15

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
- קואורדינאטה X 219/353
קואורדינאטה Y 627/197
- 1.5.2 תיאור מקום** בתחום גבול שיפוט ירושלים

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

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה ירושלים
יישוב ירושלים
- שכונה בית צפפה
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
30282	• מוסדר	• חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א8196	1

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 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	687	16/07/59
א8196	• כפיפות	תכנית 14264 כפופה לתכנית א/8196 לעניין חניה בלבד.	5781	28/02/08
תכנית חניה 5166 / ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	06/09/14	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	06/09/14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	06/09/14	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית	*נספח בינוי

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 בניין, קווי בניין, מספר קומות ומספר יח"ד.

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 (*)
פרטי	עליאן מוסא חאלד	086051844	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית צפפה ירושלים					

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			

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	עליאן מוסא חאלד	086051844	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים	בית צפפה ירושלים			
• בעלים	גימיל איברהים עדואן		לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים	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	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	אבו רגיב נזאר	33238536	1168	שרותי הנדסה מדידות ופיתוח		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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 בנין מגורים חדש בן 5 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור בנין חדש.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2160 מ"ר כולל 866 מ"ר שטחי חניה ושירות תת קרקעיים, 1118 מ"ר שטחים עיקריים ו-176 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
- שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי מ-3 ל-9 יח"ד.
- הגדלת מסי הקומות מ-2 קומות מעל מפלס הרחוב במצב המאושר ל-5 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.719
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 8196א	1118		+399	719	מ"ר	מגורים
	9		+6	3	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
	עצים להעתקה	עצים לשימור	.001	מגורים ב'

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
100	719	מגורים ב'		100	719	מגורים 2

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עישוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעישוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. קבלת והטמעת חוות דעת המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, נגישות, האגף לתברואה ואגף תושי"ה. ו. קבלת והטמעת חוות דעת שפ"ע ונטיעת 2 עצים בוגרים עבור כל יחידת דיור וחיבורם למערכת השקיה. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת הצורך בבדיקה אקוסטית ובמידת הצורך הטמעת מסקנותיה בהיתר. ח. תנאי להיתר בניה, אישור תצ"ר בשטח התכנית.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	החדרת מי נגר מי הנגר יופנו לשטח הפתוח הנמצא בצידה המערבי של התכנית.

ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:	<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.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באטריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, יל פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת הגן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ז. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
ח.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. 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 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.	בנין/גדר בניה להריסה	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יא.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי ושטחי הבנייה המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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>ד. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב.	בתכניות הכוללות חפירה:	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג.	מיגון אקוסטי	<p>בשל הסמיכות לכביש 4 יש צורך במיגון אקוסטי. המיגון הנדרש יהיה ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)					סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
כמסומן בתשריט			2	5	16.50	12	9	39	300	2160	866	111	176	1007	719	מגורים ב'

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

שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 180% משטח המגרש.

* מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג עד גובה 19.30.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	מוסא חאלד עליאן	חתימה:	תאריך:
--------------	-----------------	--------	--------

עורך התוכנית	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	חתימה:	תאריך:
--------------	--	--------	--------

בעל עניין בקרקע	מוסא חאלד עליאן	חתימה:	תאריך:
	ג'מיל איברההים עדואן	חתימה:	תאריך: