

1014606

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0181818

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, 12 יח"ד בשכ' בית צפאפא.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
12-11-2015
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.11.15 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בן 4 קומות, 12 יח"ד בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית צפאפא בתחום התכנית המאושרת 3802 דרום ירושלים על שטח בסה"כ 805 מ"ר, במגרש ריק.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 3802 הם :
-1 אזור מגורים 5 מיוחד.

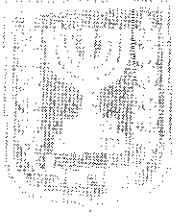
מצב בניין מוצע :
התכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 12 יח"ד.

הקרקע היא בבעלות של המגישים .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, 12 יח"ד בשכ' בית צפאפא



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 101-0181818 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.805 דונם

1.3 מהדורות

שלב: מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

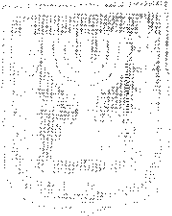
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218775 קואורדינאטה X

627575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא- דרום ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בית צפפה	ירושלים
		בית צפאפא	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
3802	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3802 בתחומה.	4053	279	05/11/1992
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ישראל חיימן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	18/04/2015	ישראל חיימן		18/04/2015	מחייב לעניין: מסי קומות. קווי בניין וגובה בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/04/2015	מואייד קואסמי		18/04/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דיב מועאווייה			ירושלים	ואדי אל גיוז		02-5812264	02-5812264	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דיב מועאווייה			ירושלים	ואדי אל גיוז		02-5812264	02-5812264	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	משרד חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל גיוז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	משרד חץ	ירושלים	ואדי אל גיוז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	שרותי הנדסה ומדידה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6285095	02-6285095	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה בשכ' בית צפאפא, סה"כ 5 קומות, 12 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
- 2- קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 3- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 1931 מ"ר (מתוכם 1256.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 674.5 מ"ר שטחי שירות).
- 4- קביעת קוי בניין חדשים.
- 5- הגדלת מסי יחידות דיור מ-4 יח"ד ל-12 יח"ד.
- 6- הגדלת מסי קומות מ-2 ל-4 קומות מעל למפלס 0.00 וקומת חניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.805

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+8	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,256.5		+856.5	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	805	אזור מגורים 5 מיוחד
100	805	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	804.96	מגורים ג'
100	804.96	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הבניה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור נגישות מתו"ס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מחלקת כבוי אש.</p> <p>6. בשלב היתר בנייה ייקבע מיקום וגודל מתקן האשפה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא סלילת הדרך לפי התוואי הסטטוטורי שלה.</p> <p>8. תנאי מחלקת שפייע למתן היתר בנייה:</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>ב. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה ראשון נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת גננות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ו. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/5.5 מ', בפיקוח האגרונום, לפי הערך החלופי.</p> <p>ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>

מגורים ג'

4.1

חניה

ג

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

סטיה ניכרת

ד

א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
 ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.

פסולת בניין

ה

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

קולטי שמש על הגג

ו

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

עתיקות

ז

על פי חוק העתיקות, התשלי"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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	יעוד				
	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
(2)	(2)	1	4	12	14.9	12	45	(1) 240	1931	505	0	169.5	1256.5	805	1	מגורים ג'	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	מגורים ג'	מגורים	אחורי (2)	קדמי (2)
		1					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הסבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי בנייה מירביים הינם 178%.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דיב מועאווייה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: <i>Ticbny</i>

בעל עניין בקרקע	שם: דיב מועאווייה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה: <i>Alon X</i>

עורך התכנית	שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: משרד חץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: <i>[Signature]</i>

עורך התכנית	שם: מואייד קואסמי שם ומספר תאגיד: משרד חץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: <i>[Signature]</i>

מס' רישום 36713