

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0356949

שינוי בקווי בניין ומספר קומות לבניין מגורים חדש, בית צפפה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילו ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה . עפ"י תכנית מאושרת 13418 מיועדת החלקה לאיזור מגורים ב .

על החלקה 36 המקורית בגוש 30280 נעשתה תכנית לצורכי רישום בהתאם לתכנית 13418 המאושרת, התכנית חולקה לשני מגרשים למגורים 1 ו-2 והפרשות לדרך ומעבר ציבורי להולכי רגל.

מגרש מספר 2 עפ"י התצ"ר הנ"ל הוא החלק מחלקה 36 נשוא התכנית .

על המגרש הנ"ל יצא היתר בנייה מס' 01/420 לשתי קומות מעל קומת חניה, נבתנתה בפועל קומת המרתף, הבניה הופסקה מסיבה לא ידועה לי ולא נבנה שאר המבנה כפי שמופיע בהיתר.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מציעה הריסת המבנה (מרתף) הקיים על המגרש.

התכנית מבקשת לשנות את הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418, תוך שינוי בקווי בניין ומספר הקומות ללא תוספת אחוזי בניה.

ג. מגישי התכנית

מגישי התכנית אימן בידוד הוא הבעל החוקי לפי המסמכים המצורפים לחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין ומספר קומות לבניין מגורים חדש, בית צפפה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0356949

מספר התכנית

0.915 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218925
	קואורדינאטה Y	627640

1.5.2 תיאור מקום החלקה נשוא התכנית נמצאת מערבית לרח' דב יוסף, צפונית לשכונת גילה ודרומית לגלעין הכפר בבית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים

בית צפפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
36		חלק	מוסדר	30280

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2013	4236	5478	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13418 ממשיכות לחול.	שינוי	13418
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מסי 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	26/09/2017	מוהנד עומר	26/09/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חישובי שטחים	27/09/2017	מוהנד עומר	26/09/2017	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	26/09/2017	מוהנד עומר	26/09/2017	1	1: 100	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	פרטי	אימן ביוד			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אימן ביוד			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר			פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130	Mohand.oma r@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

ביטול הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418 וקביעת בנוי חדש להקמת בניין מגורים, תוך שינוי קווי בניין, מס' יח"ד ומספר קומות, בית צפפה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 ביטול הבנוי המאושר עפ"י תכנית 13418 וקביעת בנוי חדש להקמת בניין מגורים, בהתאם לנספח הבנוי.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת מס' הקומות המירבי מ 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל- 6 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הקובעת.

2.2.4 הגדלת מס' יח"ד המרבי מ- 8 יח"ד ל- 11 יח"ד.

2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2.6 קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

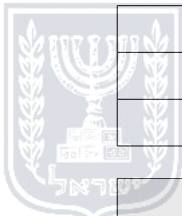


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	915	100
סה"כ	915	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	915.07	מגורים ב'
100	915.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>1. הבינוי המאושר בתכנית מס' 13418 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת בניין מגורים חדש בהתאם לבינוי המפורט בנספחים 1 ו- 2.</p> <p>2. מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 11 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, קווי הבניין המרביים, מס' הקומות המרבי ושטחי הבנייה המרביים.</p>
ב	קווי בנין <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ולבניה תת קרקעית בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p>
ג	חניה <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתא שטח מספר 1 על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ד	סטיה ניכרת <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח בין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	עיצוב אדריכלי <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח תא שטח מספר 1, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת מים, ביוב וניקוז.</p> <p>5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בבניין.</p> <p>8. הסדרת דרך גישה מוטורית לבניין, בתאום עם המחלקה לתחבורה ושירותי הנדסה: תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח המיועד לדרך ציבורית הגובלת בתכנית, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע הכביש הנ"ל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תכנית מס' 356949 ועל חשבונם והשלמתו כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.</p> <p>9. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>10. ראה סעיף ג.2. לעיל.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מספר 1 (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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	19.76	11	36	414		277	1088	915	1	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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 משוער למימוש התכנית 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14