

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 סגן מנהל רשות המטרות
 תל אביב
 90 6 - 90 6
 יום חמישי 10.04.09

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13564

שם תוכנית: הגדלת שטחי בנייה בבית דו-משפחתי- בית צפפה-י-ם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13564</u> חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>10.04.09</u> מינהל תכנון יו"ר חועדה <u>היום</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

הבניין הקיים במגרש כולל 2 יח"ד, 4 קומות ומרתף, עפ"י המאושר בתכנית מס' 3855, החלה במקום. התכנית מציעה תוספת שטחי שרות במרתף ועליית הגג, ללא שינויים בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת שטחי בנייה בבית דו משפחתי בבית
צפפה-י-ם

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13564

מספר התוכנית

0.492 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 3

מספר מהדורה בשלב

10.11.09

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

ל.ה.

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**

קואורדינטה X 628-300
קואורדינטה Y 219-500

1.5.2 תיאור מקום בית דו משפחתי בשלבי בנייה**1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות**

ירושלים רשות מקומית
ירושלים התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב
בית צפפה שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש		9

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
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 תוכנית מאושרת
31.12.06	י.פ. 5611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3855 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שנוי	3855
22.03.96	י.פ. 4393	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 בנושא התקנת מעליות.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	1.02.09	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	1.02.09	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	1.02.09	1	לא רלוונטי	1: 100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים.

*מחייב לעניין שטחי הבנייה המרביים, גובה המבנה וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0506966335 0505353305		בית צפנה ת.ד. 94669					059343954 059958041	סרחאן ראיד עדנאן מחמד	-

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0506966335 0505353305		בית צפנה ת.ד. 94669					059343954 059958041	סרחאן ראיד עדנאן מחמד	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										ד"ר מצטטא חליל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
noemi@nro man.co.il	0774003414	0522636160	5341923	החצב 14 מבשרת ציון ת.ד. 2357 מיקוד 90805					02675341	נ. רומן	אדריכל
			6763103	החלמה 307 גילה י-ים				760		שאול יורובסקי	מורד

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
ל.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

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף במפלס -2.60, לשם הרחבת שטחי השרות הקיימים בהם, בהתאם לנספח הבינוי.
קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +9.16 לשם תוספת שטחים עיקריים, כתוספת ליחידת הדיור הקיימת.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 709.17 מ"ר) מתוכם 513.84 מ"ר שטחים עיקריים ו-195.33 מ"ר שטחי שירות).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.492 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר מס' 59727	0	513.84	+71.34	442.50	מ"ר	מגורים
	0	0	0	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב'	4	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:	א.
תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -2.60) ובקומה עליונה (מפלס +9.16), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).	
תותר חפירת קומת מרתף במפלס -2.60, לשם הרחבת שטחי השרות הקיימים. בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).	
מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	ב.
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו מקוטע בצבע אדום.	ג.
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	ד.
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	ה.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	ו.
תנאים למתן היתר בניה בשטח:	ז.
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.	
2. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה	

<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p>ח. סטייה ניכרת- כל תוספת לקווי הבניין, לגובה הבניין, למספר הקומות, למספר יחידות הדיור שבו למה שהם מצויינים במסמכי התכנית תיחשב סטייה ניכרת ולא תותר.</p>	
<p>ט. חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
<p>י. קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמירות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד- צד- שמאלי	צד- ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת							מעל לקניסה הקובעת	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט			1	4	13 מ' וכמפרט בספח 1.1 מס' 1.	40	6	3	144.10	709.17	155.75	0	39.58	513.84	4	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
* קיים בפועל 2 יח"ד בלבד.

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.

6.2 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.6 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/4/10	Handwritten signature		סרחאן ראיד עדנאן מוחמד	059343954 059958041	מגיש התוכנית
28/4/10	Handwritten signature				
28/4/10	Handwritten signature		סרחאן ראיד עדנאן מוחמד	059343954 059958041	יזם בפועל (אם רלבנטי)
28/4/10	Handwritten signature				
28/4/10 28/4/10	Handwritten signature Handwritten signature	לסי יתלי פיא 54		דיב מצטפא חליל	בעלי עניין בקרקע
			026725341	נינו רומן	עורך התכנית
ל.5.20/0	Handwritten signature נינו רומן א.ד.י.כ.מ ד.ש.י.ן 27/89				