

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0110429

תוספת של שתי קומות מעל בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד בשכ' בית צפאפא..

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
17-01-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה
ביום 10.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר המועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת של שתי קומות מעל בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד בשכ' בית צפאפא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית צפאפא על התכנית המאושרת 3802 דרום ירושלים על שטח סך 970 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 3802 הם :

1- אזור מגורים 5 מיוחד.

2- דרך מאושרת.

מצב בניין קיים

קיים בניין חדש בן שתי קומות שחלק ממנו עם היתר בנייה, סה"כ 4 יח"ד.

מצב בניה מוצעת :

התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים בשטח, והרחבת הבניין הקיים, סה"כ 4 קומות ו- 8 יח"ד,

הקרקע היא בבעלות של המגשים .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית :
תוספת של שתי קומות מעל בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד
בשכ' בית צפאפא..

מספר התכנית : 101-0110429

1.2 שטח התכנית : 0.97 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
להפקיד את התכנית : מחוזית

לפי סעיף בחוק : ל"ר

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

218845 קואורדינאטה X

627676 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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		37

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 בחלקות

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
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2317.	ביטול	2317 ✓
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3802.	ביטול	3802 ✓
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3802א.	ביטול	א / 3802 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022, הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א ✓

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			נירה שובל			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קווי בניין, , מס' קומות, גובה, הריסה ויח"ד.	19/03/2015	נירה שובל תכנון עירים	שובל נירה	19/03/2015		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18/11/2014	נירה שובל תכנון עירים	שובל נירה	17/11/2014		1: 250	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

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	רשיד רשיד			ירושלים	בית צפפה) (1		02-6285095	02-6285095	

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהים רשיד			ירושלים	בית צפפה		02-6285095	02-6285095	
בעלים	רשיד רשיד			ירושלים	בית צפפה		02-6285095	02-6285095	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667	נירה שובל תכנון עירים	ירושלים	רמות אלון		02-6735343	02-6735343	nirshoval@g mail.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168	אפאק שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711443	afaq@israsrv. net.il

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

הרחבת דיור ותוספת שתי קומות על בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1029.0 מ"ר (מתוכם 903.50 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 125.50 מ"ר).
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. הגדלת מסי יח"ד מ-4 יח"ד ל-8 יח"ד.
6. הגדלמ מסי קומות מ-2 קומות ל-4 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.97	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
		8	
מצב מאושר לפי תב"ע מס' 3802 והיתר מס' 91/880			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	354	+549.5
		903.5	
מצב מאושר לפי תב"ע מס' 3802 והיתר מס' 91/880			

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	261.79	27.01
מגורים 5 מיוחד	707.64	73
סה"כ	969.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	260.87	26.93
מגורים ב'	707.68	73.07
סה"כ	968.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	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.
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. 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>ו. 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>
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תשמר גישה חופשית לכל דיירים אל גג הבניין.
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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>ד. תנאי מחלקת תושי"ה למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי. 2. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 3. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף ועל פי מידות תקינות. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בתך שטח המגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת נגישות, שרותי כבאות ואגף לתברואה.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. 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). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

<p style="text-align: right;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



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)	תאי שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										ש"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
(2)	(2)	0	4	(1) 13.25	11.3	8	37	145.33	1029	0	0	125.5	903.5	708	1	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	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

הערה ברמת הטבלה:

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) מעל גובה זה יותרחדר מכוונות, חדר יציאה לגג עד גובה 15.80 מטר.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>הוראות לסמן העצים בהתאם בתשריט :</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>3. סימון בתשריט- עצים להעתקה :</p> <p>4 עצים להעתקה : 3 זית (מס' 1, 2, 4), 1 שקד (מס' 3) בתחומי בינוי ודרך.</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה נטיעת ווידוי קיומם של לפחות שני עצים בוגרים עבור כל יח"ד בתחום התכנית וחיבורם למערכת השקיה.</p>	

6.2	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

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 7שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רשיד רשיד שם ומספר תאגיד:	סוג: רשיד רשיד	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: אברהים רשיד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשיד רשיד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
עורך התכנית	שם: נירה שובל שם ומספר תאגיד: נירה שובל תכנון עירים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	17.1.16 		

