

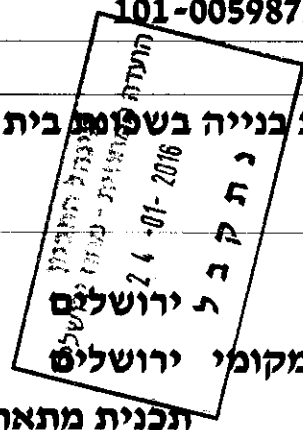
22001

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0059873

תוספת זכויות בנייה בשכונת בית צפאפא



מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מס' התכנית: 101-0059873
 מחוז: ירושלים
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הוצעה לביצוע לפי תוכנית ולפנייה המליצה
 ביום: 18.10.14
 [] התכנית לא נקבעה לפי חוק אישור תכנית
 [] התכנית נקבעה לפי חוק אישור תכנית

נכחל מינהל התכנון ירושלים

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הכשרת בניה קיימת בשכי בית צפפא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית צפפא בתחום התכנית המאושרת מסי 3365 על שטח של 710 מ"ר .

מצב בניין קיים

בתכנית קיים בניין בן 3 קומות עם היתר שמספרו 96/206

הבניין לא נבנה ע"פ ההיתר הנ"ל, היום קיים בניין בן 3 קומות סה"כ 5 יח"ד, השטחים הקיימים בפועל חורגים מהמותר.

הקרקע היא בבעלות של המגישים .
יש הליכים משפטיים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה בשכונת בית צפאפא
		מספר התכנית	101-0059873
1.2	שטח התכנית		0.711 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לי"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

קואורדינאטה X 218750

קואורדינאטה Y 628250

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלדהרה- בית צפאפא- ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית צפאפא		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק	21	

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
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3365.	ביטול	3365
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62
24/10/2007	214	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8336, הוראות תכנית 8336 תחולנה על תכנית זו לעניין הדרך.	כפיפות	8336

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נירה שובל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	29/12/2014	נירה שובל	13/01/2016	מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומספר קומות ומס' יח"ד.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	13/01/2016	שובל נירה	13/01/2016	תשריט מצב מאושר	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	דיא' שיכה			ירושלים	בית צפפה		02-6735343	02-6735343	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דיאא שיכה			ירושלים	בית צפפה		02-6735343	02-6735343	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהב שיכה			ירושלים	בית צפפה		02-6735343	02-6735343	
בעלים	דיאא שיכה			ירושלים	בית צפפה		02-6735343	02-6735343	

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 אדריכלות ותכנון עירים	ירושלים	רמות ד		02-5865787	02-6735343	aldar.art@gmail.com

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

הכשרת כל העבירות והרחבות בבניין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ג.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות בינוי קיים.
3. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 1031מ"ר (מתוכם 876.90 מ"ר שטחים עיקריים ו- 154.10 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יחידות דיור מ-4 יח"ד ל-7 יח"ד.
6. קביעת הוראות בינוי ו קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעסקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.711	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	301.16	+575.74
הערות	מפורט	מתארי	7
			876.9

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	201
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	78.93	11.10
מגורים 5	609.79	85.77
מעבר ציבורי להולכי רגל	22.21	3.12
סה"כ	710.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.93	11.10
דרך משולבת	22.21	3.12
מגורים ג'	609.79	85.77
סה"כ	710.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
היטל השבחה	ג
א- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה	
קולטי שמש על הגג	ה
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הבטרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 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 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. ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, תושי"ה ואגף התברואה. ו. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש. ז. הגשת תכנית לפיתוח דרך מסביב המתחם. גבולות הדרך יתואמו עם אגף תושי"ה. ח. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתיאום עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע. ט. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות,	

4.1	מגורים ג'
	<p>תושביה ו אגף התברואה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת ווידי קיומם של לפחות שני עצים בוגרים עבור כל יחידת דיור בתחום התכנית וחיבורם למערכת השקיה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור 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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>יא</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת ווידוי קיומם של לפחות שני עצים בוגרים עבור כל יחידת דיור בתחום התכנית וחיבורם למערכת השקיה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. רוחבם של דרכים ושבילים יהיו כמסומן בתשריט.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך ציבורית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים</p> <p>בדרך המשולבת יותר מעבר לכלי רכב וגישה לחניה</p>	<p>א</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								ש"ב	ש"כ	עיקרי	שרות					
צידוי- שמאלי (3)	צידוי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	(1) 12	11.47	7	41	169	1031	0	0	154.1	876.9	609.79	1	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ג'

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 14.62 ומעקה בגובה תקני..

(2) סה"כ 4 קומות..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>	
6.2	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 5 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דיא' שיכה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דיאא שיכה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהב שיכה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דיאא שיכה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: נירה שובל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נירה שובל אדריכלות ותכנון עירם 1		חתימה: