

1014284

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0228379

תוספת יח"ד לבניין מגורים קיים בבית צפפה

ירושלים

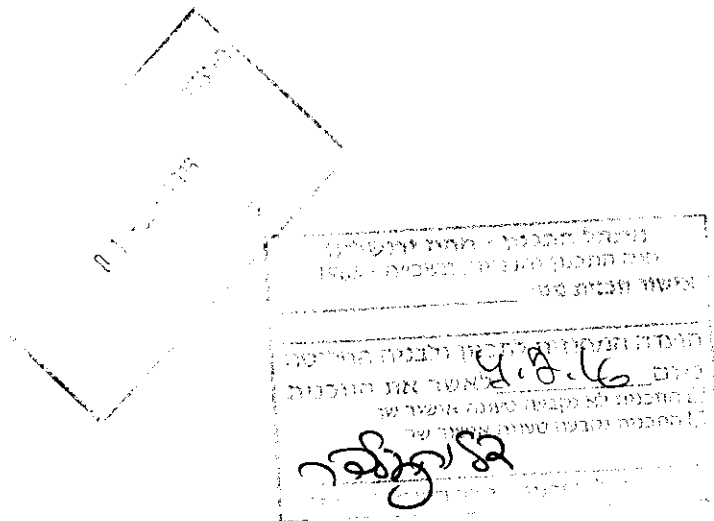
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם בשכונת בית צפפה ממערב לרח' דב יוסף.
2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות, המשמש 3 יח' דיור וקומת מרתף המשמשת לחנייה.
3. התכנית מציעה, תוספת 2 קומות לכל אגף. (מוצעת תוספת של 4 יח"ד)
4. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 - יעוד שאינו לפי מבא"ת לאזור מגורים ב'.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 3365
2. הבניין קיים לפי היתר 96/442.1

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד לבניין מגורים קיים בבית צפפה
		מספר התכנית	101-0228379
1.2	שטח התכנית		0.615 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	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

218783 קואורדינאטה X

628148 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית צפפה, ממערב לרח' דב יוסף.

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			

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	101	

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 את תכנית .3365	ביטול	3365 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

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				משה זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית		1	11/03/2015	משה זיידמן		20/07/2015	מחייב לעניין גובה, קוי בניין ומספר קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		27/05/2014	משה זיידמן		07/10/2015	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	אדוארד סעיד עאקלה			ירושלים	(1)		052-3220785	072-2505819	
	פרטי	גימיל עאקלה			ירושלים	(1)		052-3220785	072-2505819	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדוארד סעיד עאקלה			ירושלים	(1)		052-3220785	072-2505819	
פרטי	גימיל עאקלה			ירושלים	(1)		052-3220785	072-2505819	

(1) כתובת: בית צפפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אדוארד סעיד עאקלה			ירושלים	(1)		052-3220785	072-2505819	
בעלים	גימיל עאקלה			ירוחם	(1)		052-3220785	072-2505819	

(1) כתובת: בית צפפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	נואר אבו רגיב	1168	שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: בית חנינה - כביש ראשי.

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**

תוספת בניה בבניין מגורים קיים בשכונת בית צפפה, ממערב לרח' דב יוסף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, כאמור.
4. הגדלת מספר הקומות מ-2 וחצי קומות ל-4 וחצי קומות.
5. הגדלת מס' יח"ד מ-3 יח"ד ל-7 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין הריסה.
9. קביעת שטחי בינוי בהיקף של 1042.81 מ"ר מהם 735.02 מ"ר שטחים עיקריים ו 307.79 מ"ר שטחי שירות.
10. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.615	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	331.05	+403.97
			735.02

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
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'
להריסה	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	614.26	מגורים 5
100	614.26	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	614.26	מגורים ב'
100	614.26	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו תותר תוספת בניה של 2 קומות מעל כל אגף, תוספת 4 יח"ד.
ב	גגות א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלשית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. הריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה בתחום התכנית כפי שמצויין בנספח הבינוי הינה הוראה מחייבת. אי הריסתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ו	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

מגורים ב'	4.1
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח בינוי.</p>	ח
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	ט
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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), צנורות 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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ראה נספח בינוי חתום ע"י מח' הדרכים ומח' התנועה, מנחה בלבד מבחינת החניה.</p> <p>5. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.</p> <p>6. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוהה או רב קומות יגיע לגג הבניין באם נדרש חדר מדרגות מוגן.</p> <p>7. אין באישור זה לפתור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>8. אין באישור זה לפתור מהדרישה להתקנת חדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בכל שטח הבניין במבנים עד גובה 13 מ' אם אין אפשרות להכשיר חדר מדרגות מוגן למבנה הנ"ל.</p>	י
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש מבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	יא

4.1	מגורים ב'
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</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	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(2)		(2)	1	4	12.3 (1)	11	7	39	170	1042.81	224.49	9.87	83.3	725.15	613	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים ב'	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) מעל לגובה זה יותר מעקה גג וחזר יציאה לגג עד לגובה 15.35..
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אדוארד סעיד עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30/5/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: גימיל עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30/5/16 חתימה:
יזם	שם: אדוארד סעיד עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30/5/16 חתימה:
יזם	שם: גימיל עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30/5/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אדוארד סעיד עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/5/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גימיל עאקלה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/5/16 חתימה:
עורך התכנית	שם: משה זיידמן שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31.5.16 חתימה: מ. זיידמן אדריכל מ.ג. 39943