

1014886

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0166157

תוספת 2 קומות על בניין קיים הגבעת הצרפתית

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון _____
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: הגבעת הצרפתית.

שטח התכנית: 0.762 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 על פי תכנית 2591 ובצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 3386.

בשטח קיים בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים חלקית. הבית בנוי בהיתר מס' 93/810.

התכנית מציעה תוספת 4 דירות מגורים ב-2 קומות ו-160%.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

אין תביעות משפטיות

בעלי הקרקע הוא מגיש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות על בניין קיים הגבעת הצרפתית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית	101-0166157	
		שטח התכנית	1.2
	0.762 דונם		
	שלב	מהדורות	1.3
	מילוי תנאים להפקדה		
	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	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
 קואורדינטה X 222577
 קואורדינטה Y 634178

1.5.2 תיאור מקום בגבעה הצרפתית מזרעם ובקרבת דרך בר לב.

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 הגבעה הצרפתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30000	לא מוסדר	חלק		8

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

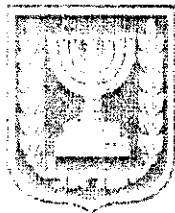
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 א הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 4351	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית במ/4351	4350	434	16/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אל קאדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200		31/07/2013	חסן עבד אל קאדר	10/12/2015	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, וקווי הבניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/07/2013	חסן עבד אל קאדר	10/12/2015		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



תפקיד
מיון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נביל חרבאוי			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	האני אבו דיאב			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	
בעלים	נביל חרבאוי			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	
בעלים	סלאח חרבאוי			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	
בעלים	ספיאן חרבאוי			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	
בעלים	טלאל נאסר אלדין			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.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.

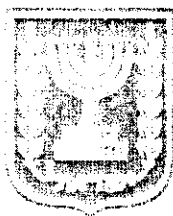
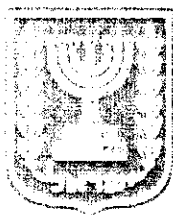
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות ע"ג בניין מגורים קיים

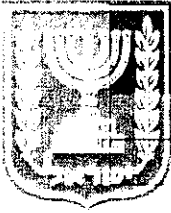
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
3. קביעת בינוי לתוספת 4 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד בשטח התוכנית.
4. הגדלת שטחי הבניה .
5. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה
8. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתקה.
9. קביעת הוראות הריסה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.762
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	548	+313	861		

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	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	762	100
סה"כ	762	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	762.62	100
סה"כ	762.62	100

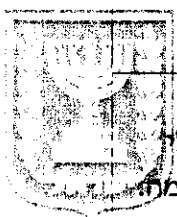


4. יעודי קרקע ושימושים

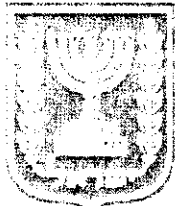
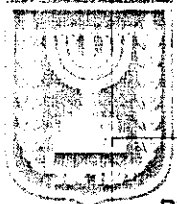
מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1 .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	ב
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הריסות ופינויים	ג
<p>1. חלקי המבנה והגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, יהא הריסת הבינוי הקיים בתחום המגרש ובתחום הדרך הסמוכה למגרש נשוא התכנית כפי המסומן בנספח הבינוי, וזאת ע"י מבקש ההיתר .</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>א. גובה הבניה המירבי ומפלס הכניסה לבניין כמצוין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בנספח מס'1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	
בדיקות ארכאולוגיות	ה
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ז
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
קווי בנין	ח



4.1	מגורים ב'
	<p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות 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. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>א. 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. ב. 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: ג. 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. ד. 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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ה. 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 ההנדסי של המבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים</p> <p>ג. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי, העצים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



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



צד שמאלי
מס' 2

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.2 (1)	10.5	8	40	191	1460	391	208	861	762	1	מגורים ב'		



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



המשרד לתכנון
וערים וביטחון

מרתמים (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
80	(2)	(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) גובה אבסולוטי = 824.6. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.



המשרד לתכנון
וערים וביטחון

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

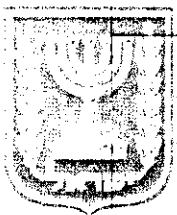

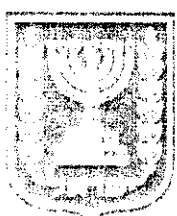
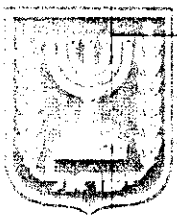

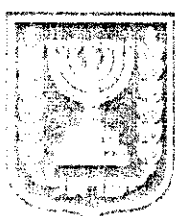
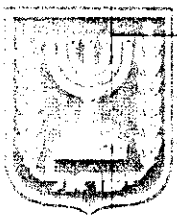
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם: נביל חרבאוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: האני אבו דיאב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: נביל חרבאוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: סלאח חרבאוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: ספיאן חרבאוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: טלאל נאסר אלדין	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: חסן עבד אל קאדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: