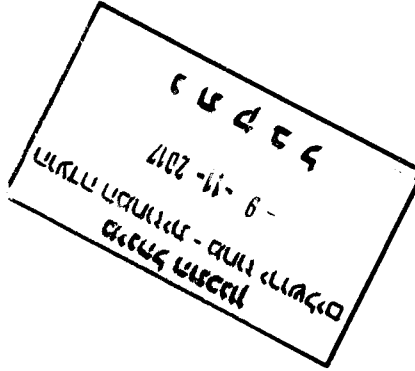


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0335919

תוספת קומות מעל בניין קיים ברחוב אשיפא בבית צפפה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p>
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.9.17 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא מקבעת טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעת טעונה אישור שר</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>מנהל מינהל התכנון וראש הועדה המחוזית</p>

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/Mavat?PS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית צפאפא.
2. במגרש קיים בניין מגורים שעליו נבנו תוספות לפי היתר מספר 2009/0547.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה הקיימייים לבניין בהיתר ע"י הוספת קומות חדשות.
4. התכנית מציעה סה"כ 6 יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 2317, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש נטו.
2. הבניין המאושר לפי ההיתר הינו בן שתי קומות מעל קומת חנייה - מרתף בגובה 2.45 מ'. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
 1. כעת מתבצעת בניה עפ"י ההיתר.
 2. במקור קיים מבנה ישן בן קומה אחת, עליו מבוצעות תוספות של קומה חדשה, וכן תוספת אגף חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף, הכל לפי המצויין בהרמוניקה של ההיתר.
 3. הבינוי החדש המוצע בתכנית זו מסומן בקו אדום רציף.מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
 1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל בניין קיים ברחוב אשיפא בבית צפפה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית	101-0335919	
	שטח התכנית	0.856 דונם	1.2
	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
	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 219697

קואורדינאטה Y 627994

1.5.2 תיאור מקום רחוב א שיפא, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 מחליפה את תכנית 2317	החלפה	2317
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 מחליפה את תכנית 62.	החלפה	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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	11/03/2017	נביל מוסא	11/03/2017	מחייב לעניין מספר הקומות, והריסה, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. -חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/09/2015	איהאב זין	15/06/2016	חתום להפקדה	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	פרטי	מחמוד עלי מוצלח			ירושלים	אל שיפא		02-6735343	02-6735343	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד עלי מוצלח			ירושלים	אל שיפא		02-6735343	02-6735343	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד עלי מוצלח			ירושלים	אל שיפא		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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
אדריכל	אדריכל	נביל מוסא	76787		ירושלים	(1)		02-6735343	02-6735343	nabilm@beze qint.net
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	דרך בית חנינא (2)		02-5021270	02-5021270	ashrafa33@g mail.com

(1) כתובת: רחוב אל מדרסה אל גדידה.

(2) כתובת: דרך בית חנינא.

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

הגדלת זכויות בניה לשם תוספת 2 קומות ויחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב.
- ב. תוספת בנייה מעל בניין קיים.
- ג. הגדלת שטחי הבניה.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור ל 6 יחידות דיור.
- ו. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל קומת חניה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
- י. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.856			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפרט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	482.84	+546.88	1,029.72	

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 כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	855.96	100
סה"כ	855.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	855.96	100
סה"כ	855.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. הריסת הבינוי המיועד להריסה יהרס כתנאי למתן טופס 4.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. 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. 2. מספר הקומות המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, כל שינוי מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה, כל הבניה תהיה כחומרים קשיחים בלבד.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <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>
ו	<p>עתיקות</p> <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>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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>1. 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</p>

מגורים ב'	4.1
<p>אדמה.</p> <p>2. 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>3. 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.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ההוראות חלות על כל העצים הבוגרים המסומנים בתשריט:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גננות.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה ייעתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	ח
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% 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, חלוקים, וכד')</p>	ט
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תיאום 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף.</p> <p>5. תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.</p> <p>6. בשלב מתן היתר בניה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגננות.</p> <p>7. בשלב היתר הבנייה יש לתאם את התכנית עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. נדרשים ערבות בנקאית ואבני דרך לביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים אשר יימסרו ויהיו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>9. תנאי לטופס 4 יהא ביצוע סלילת ופיתוח הדרכים הגובלים בקו הכחול של הפרויקט.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p>	י

מגורים ב'	4.1
<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 0.50מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1</p>	יא

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								ש"ב	ש"כ	עיקרי	שרות						
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	8.17	6	37.04	160	1369.53	95.3		244.51	1029.72	856	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	1	4	(2)													

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוז זה כולל את שטחי השירות התת קרקעיים.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

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 משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.