

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0413294

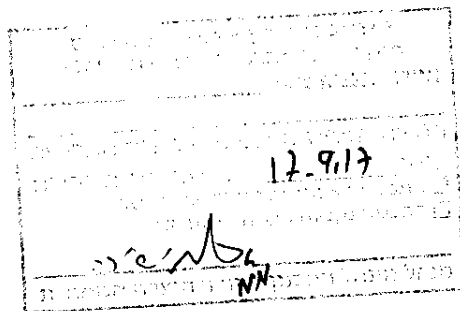
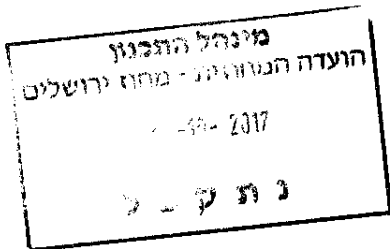
הרחבת בנין קיים ותוספת יח"ד במגרש מגורים, בית צפאפא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית צפאפא.
שטח התכנית: כ-1269 מ"ר.
מוגדר כאזור מגורים 5 על פי תכנית 3365. נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת.
במגרש קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות. בנוי בהיתר בניה מס' 95/255.
ישנן חריגות מהיתר הבניה
אין תביעות משפטיות
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת בנין קיים ותוספת יח"ד במגרש מגורים, בית צפאפא
		מספר התכנית	101-0413294
1.2	שטח התכנית		1.269 דונם
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"ך
		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 218632

קואורדינאטה Y 628435

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא ירושלים, רחוב אל בלוטה, שכונת אדהרה ממערב לכביש דב יוסף ומצפון לכביש בגין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים

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	14	

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

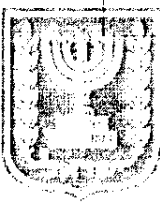
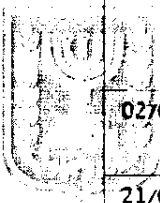
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מחליפה את תכנית 3365 בתחומה.	החלפה	3365
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 בהוראת התכנית
חוראות התכנית	מחייב				שמואל דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:200		23/05/2016	חסן עבד אל קדר	12/04/2017	מחייב לעניין גובה בניה, מסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/05/2016	שמואל דוידסון	15/02/2017		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	חליל מוחמד עבד רבה			ירושלים	בית צפפה				Khalil.salm 22q1@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חליל מוחמד עבד רבה			ירושלים	בית צפפה				Khalil.salman. 22q1@gmail.com

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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סאלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq@israv.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סוהו	ירושלים	חנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvison.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.

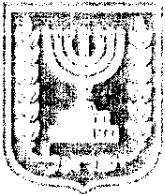
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת בינוי ותוספת קומות.

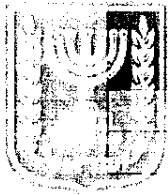
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ודרך לאזור מגורים ב ודרך.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הרחבת הבנין הקיים, תוספת קומות ותוספת יח"ד.
3. קביעת שטחי בניה לסך של 1439 מ"ר.
4. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-8.
6. קביעת מספר הקומות ל-4.
7. קביעת קו בנין חדש.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות הפקעה לדרך.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.269	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	566	1,235



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

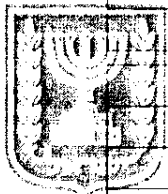
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
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



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,132	89.20
דרך מאושרת	137	10.80
סה"כ	1,269	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	137.06	10.81
מגורים ב'	1,131.44	89.20
סה"כ	1,268.5	100



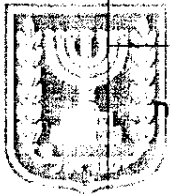
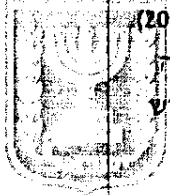
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר הקומות יהיה 4 קומות מעל פני הקרקע בכל חתך. ב. תתאפשר הרחבת הבנין הקיים ותוספת 2 קומות ו-4 יח"ד. ג. גובה הגדר הפונה לדרך לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש. ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<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>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בנגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. 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'. ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100. ב. 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 (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 תהיינה קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה. ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי החקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושבייה. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם טבעת א-דהרה לענין הכניסה לחניה בתחום המגרש. ז. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון למיגון אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים ב חזית המגרש בתיאום עם אגף שפייע של עיריית ירושלים. ט. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בטיחות אש ואישורה ע"י המחלקה לשירותי כבאות.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 ולתנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>



4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>ב. 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 במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים יובטח כי העץ לא ינוק. ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או תלוקים.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p> <p>4.2.1 שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>א הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. שטח הדרך מיועד להפקעה בהתאם להוראות סעיף 6.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל מבנה- הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות 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										
													שטחי בניה סה"כ	עיקרי					
צו"פ שמאלי	צו"פ- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	(1) 12.24	7	8	35	127	1439	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1132	1	מגורים ב'	
(2)	(2)																		



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



מגורים ב'	1	תאי שטח	קו בנין (מטר)	יעד
			קדמי (2)	

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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 15.24 מ'...

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- 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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

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 5 שנים מיום אישורה.