

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0713487

תוספת 2 קומות על בניין קיים בגבעת הצרפתית, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
05/05/2019

להפקיד את התכנית  
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת הגבעה הצרפתית.

שטח התכנית: 809 מ"ר

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 4 מיוחד על פי תכנית במ/4351.

בשטח קיים בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים חלקית. הבית בנוי בהיתר מס' 02/161.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבנייה לצורך הגדלת מס' יח"ד מ-4 יח"ד (עפ"י ההיתר) ל-7 יח"ד, והגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

בעלעניין בקרקע הוא מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת 2 קומות על בניין קיים בגבעת הצרפתית, ירושלים.	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
101-0713487	<b>מספר התכנית</b>	
0.809 דונם		<b>1.2 שטח התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
מחוזית	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	
לי"ר	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	<b>היתרים או הרשאות</b>	
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222575
קואורדינאטה Y	634150

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הגבעה הצרפתית בקרבת דרך אצ"ל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
30508	לא מוסדר	חלק		4

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 4351	ג2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 62.	החלפה	62
16/11/1995	434	4350	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית במ/ 4351 .	החלפה	במ/ 4351
07/08/1983	2862	2958	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 1541/א .	החלפה	1541/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 16 01/06/2019	מונתסר האדיה	01/06/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 19 30/05/2019	אחמד עבאסי	30/05/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 59 19/02/2019	ראובן אלסטר	19/02/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

**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	האני אבו דיאב			ירושלים	אצ"ל		02-6734303	02-6734311	hani.diab@jdc.ps

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	74623	מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי (1)	32	02-5820588		muntasserhadieh@gmail.com
	אדריכל	מונתסר האדיה	12496	מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי (1)	32	02-5820588		muntasserhadieh@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי		אא הנדסת אזרחית	ירושלים	דרך שועפאט (3)	39	02-5820588		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: שועפאט, 32 אלאצמעי.

(2) כתובת: מרכז אורנים, כנפי נשרים 6 ת.ד. 43121 י-ם 91430.

(3) כתובת: ת.ד. 54800.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 על בניין מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת סך יחידות הדיור ל 7 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתיקה.
9. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

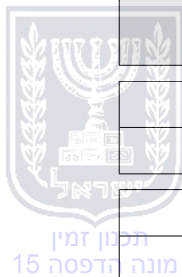
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 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



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	809	100
סה"כ	809	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	808.71	100
סה"כ	808.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר הוספת שתי קומות מעל מבנה קיים</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט .</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מטרים או 10% משטח הדירה, הקטן מבניהם.</p> <p>3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעניין מרפסות שלעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2- מס' הקומות בהתאם למסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו התכנית תכלול 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 עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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), צינורות 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 המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה כפי שקבע ע"י אגף תושבייה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש.</p>
ה	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
(4)	(4)	1	4	14.04 (3)	9	7	45 (2)	209	1692 (1)		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	809	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
										178	166	135	1143						



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
70	(4)	(4)	1	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים מוגנים ושטחי מרפסות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה.

(2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.                  2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.                  3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>א. ייוותרו 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 וחלוקים).</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
6.5	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.6	קולטי שמש על הגג	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>הבניין / הגדר/ המדרגות המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
6.8	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

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

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15