

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0796060

תוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים ברח' דרך חברון 72, בקעה.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

25/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית:

הבית נשוא התכנית כולל 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. הקומה העליונה הינה גג רעפים הנמצאת בשימוש. בבניין 15 דירות של שני חדרים בשתי כניסות. בתכנית מבוקשת הריסת קומת גג הרעפים ובניית קומה חליפית וכן ותוספת של חצי קומה. סה"כ קומה וחצי. התוספת תכלול 6 דירות חדשות של שני חדרים כל אחת. עפ"י המדיניות החלה באזור זה ניתן להציע מבנים לגובה של 10 קומות, איך קיימת מגבלה בעקבות בניין השגרירות שלא ניתן להציע מבנה בגובה העולה על 21 מ' כפי שקובעת תכנית האב של בקעה. דבר שעשוי להשתנות בהתאם לזמן ולמדיניות הנוהגת מול השגרירות. התכנית המוגשת מציעה הרחבות במסגרת תכנית אב המאפשרת 240% מקומת הכניסה.

התכנית מוגשת באמצעות עו"ד מיופה כוחם של הבעלים שנפטרו. קיים נסח טאבו למבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים ברח' דרך חברון 72, בקעה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0796060 מספר התכנית

0.486 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

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
	קואורדינאטה X	221141
	קואורדינאטה Y	629394

1.5.2 תיאור מקום

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	דרך חברון	72	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30013	מוסדר	חלק	57	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3770 ממשיכות לחול.	4767	3865	15/06/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
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
מתאר/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/ 62 ממשיכות לחול.	0		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב למעט גובה ומספר קומות.	14: 29 08/07/2021	ישראל חיימן	18/04/2021	1		מחייב	בינוי
לא		12: 10 18/11/2020	איציק בן אבי	18/11/2020	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אדלה קוואס		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	יזוס קוואס		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר קומה 7.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אדלה קוואס		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד) (1	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
בעלים		יזוס קוואס		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד) (1	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דרכון קוואס יזוס 150528434

דרכון קוואס אדלה 130754017

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר קומה 7.

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	ישראל חיימן	84983	פרטי	מעלה אדומים	(1)	49	054-2244317		yaelsh18@g mail.com
מודד	מודד	איציק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	OFFICE@be n-avi.co.il

(1) כתובת: חלוקי נחל 49.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומה וחצי והגדלת מספר דירות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד ע"ג מבנה קיים ברח' דרך חברון 72

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי של 6 קומות.
- הגדלת מס' יח"ד מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד.
- קביעת קווי בניין לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

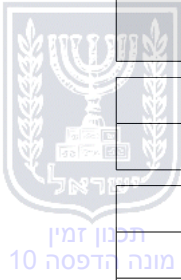
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	486	100
סה"כ	486	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	488.38	100
סה"כ	488.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסנים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר חיצוני של כל הבנין יהיה באבן טבעית כדוגמת הבנין הקיים ועל פי הוראות הבניה באבן של תכנון זמין מונה הדפסה 10.</p> <p>תכנית מס' 3770. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה ועפ"י נספח בניו.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע 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 התשתית) 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 יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן. ה. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תוספת החניה הנדרשת ו/או כופר החניה בגינה ו/או התחייבות למתן זכות לחניה בבנין שכן. ו. במידה ותבוטל הנחיה למדיניות של 21 מ' במבנים הפונים לשגרירות האמריקאי תשתנה באזור לגבי קומות, מספר וגודל יח"ד וגובה בניה, יבוטל סעיף סטייה ניכרת (בסעיף 4.1.4.1.א) ותותר תוספת 3 קומות בשטח של 660 מ"ר עפ"י המדיניות החלה באזור. ז. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית. ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת המוצעת בתכנית זאת את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ט. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. י. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה-השלמת חו"ד והטמעת ההנחיות בהיתר מכבאות והצלה, תברואה, מידע תכנוני, נגישות, חברת חשמל, תכנית אב לתחבורה.</p> <p>יב. כיבוי אש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. - תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. - על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף של 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448. - אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים עצמם ומהווים חלק בלתי נפרד להיתר בניה.

4.1	מגורים ד'
	<p>- כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>- יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהייה כדלקמן: יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהייה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו לא עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>- צריכת המים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>- תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת רודיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בתכנית אב בקעה בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. הקולטים לדודי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ד'
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה 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>
ט	<p>אנטנות</p> <p>תותר הצבת אנטנה אחת על הגג</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>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>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בהוראות 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)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 6	19.54 (1)	43	21	43	259	1260	92	0	559	609	486	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
48	(2)	(2)	מגורים	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת חדר מדרגות ליציאה לגג וכן תותר בניה מעקה תקני ...

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10