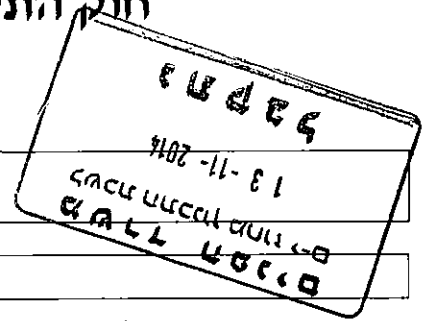


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 9302

שם תוכנית: תוספת שתי קומות ושתי יח"ד בבנין מגורים בשכ' בית צפאפא, ירושלים.

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית לחליטה ביום:  <u>10/3/13</u>                  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p>	[Blank space for official use]
--	--------------------------------

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**שם התכנית :** תוספת שתי קומות ושתי יח"ד בבנין מגורים בשכ' בית צפאפא, ירושלים

**תאור ורקע התכנית המוגישה :**

התכנית נמצת בשכונת בית צפאפא בדרום ירושלים בשטח של 477 מ"ר .

היעודים ע"פ התכנית המאושרת 2317 - 3488 הם :  
איזור מגורים 5, ודרך מאושרת.

**מטרת התכנית :**

שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב.

**מצב בניין קיים :**

הבנין הקיים בן שתי קומות מגורים מעל קומת מחסנים ע"פ היתר מס' 97/500 סה"כ 2 יח"ד.

**תוספת מבוקשת :**

אישור בניה חדשה של שתי קומות , סה"כ 4 קומות מעל קומת מחסנים.  
ותוספת שתי יח"ד סה"כ 4 יח"ד.  
הקרקע היא בבעלות המגיש.  
קיימים הליכים משפטיים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שתי קומות ושתי יח"ד בבנין מגורים בשכ' בית צפאפא, ירושלים
	מספר התוכנית	9302
1.2 שטח התוכנית		477 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	09.09.2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לי"ר
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	627050
		קואורדינטה Y	219375
			ירושלים
1.5.2	תיאור מקום		שכ' בית צפאפא
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפאפא
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר		165	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2317	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' <u>2317</u> .	<u>פ. 3818</u>	שנה לועזית <u>22.11.1990</u>
3488	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' <u>3488</u> .	<u>פ. 3452</u>	שנה לועזית <u>25.05.87</u>
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' <u>62</u> .	<u>פ. 687</u>	שנה עברית: <u>י בתמוז התשי"ט</u> שנה לועזית: <u>16.7.59</u>
5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	<u>6052</u>	<u>21.01.2010</u>
מק/5022 א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חיצוניות .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	<u>מס' 4847</u> <u>עמ' 2432</u>	<u>30/01/2000</u>

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נירה שובל	09.09.2014	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נירה שובל	09.09.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נירה שובל	09.09.2014	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

\* מחייב לעניין : גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עליאן מוסא	80422330				בית צפפא - ירושלים		0505-313359			

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר									

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עליאן מוסא	80422330			בית צפפא - ירושלים		0505-313359		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	שובל נירה	009746066	21667	נירה שובל אדריכלות ובינוי ערים		רח' מורגנטאו 18/2 - ירושלים	025865287	0546469612		nirshoval@gmail.com
מודד	אבו רג'ב נזאר	033238536	1168	אפאק שרותי מדדה		צור באחר - ירושלים	02-6711431			

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שתי קומות ושתי יח"ד בבנין מגורים קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב.
- 2- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 423 מ"ר (מתוכם 271 מ"ר שטחים עיקריים ו-152 מ"ר שטחי שירות).
- 3- הגדלת מס' יחידות דיור מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.
- 4- הגדלת מס' קומות מ-2 ל-4 מעל קומת מחסנים.
- 5- קביעת שלבי ביצוע.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7- קביעת הוראות בגין בנין/ גדרות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.477 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תיק היתר בניה מס' 97/500	271		123.22+	147.78	מ"ר	מגורים
	4		+2	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			חלק מבניין וגדרות להריסה	תאי שטח	יעוד
				101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
71.90%	343	אזור מגורים ב		71.90%	343	אזור מגורים 5
28.10%	134	דרך מאושרת		28.10%	134	דרך מאושרת
<b>100%</b>	<b>477</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100%</b>	<b>477</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנין כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. קווי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ב.	קווי בנין
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ה.	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ו.	גדר וסככה להריסה הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ז.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	העתקת מתקנים אל הגג א. 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'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ט.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
י.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יא.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
יב.	איכות הסביבה	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לגבי הנושאים הבאים:</p> <p>א. חובה על היוזם להתקין מערכות אוורור שיבטיחו החדרת אוויר צח למגורים המבוקשים ממקור המרוחק ככל הניתן מהכביש, לרבות מערכות סינון וכדומה.</p> <p>ב. חובה להתקין מיגונים אקוסטיים בכל הפתחים בתוספת המבוקשת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי בדיקה ואישור המחלקה שיכלול בין היתר מפרטים וחישובים הנדסיים המציגים את מערכות האוורור והמיגונים האקוסטיים להוכחתן עמידה בכל הדרישות הנ"ל ובתקנות. מסקנות המחלקה יעוגנו בבקשה להיתר בניה.</p>
יג.	פיתוח	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלק שפ"ע לגבי הנושאים הבאים:</p> <p>א. יש לנטוע עצים במדרכה הציבורית לאורך המתחם כל 6 מ' ולחברם למערכת השקיה.</p> <p>ב. יש לשקם את הכביש והמדרכה ע"פ הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח הכולל נטיעות עצים במדרכה הציבורית עם השקיה ממוחשבת.</p> <p>ד. ביצוע הנ"ל בפועל יהווה תנאי לטופס 4.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	לפי המסומן בתשריט			0	5	**14.45	11.7	4	25%	123.32%	423.00	0	0	152.00	271.00	343	1	מגורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי תניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג עד גובה 16.9מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1. 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.

**6.2. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. 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.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
4. 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 החדש של המבנה.

**6.3. חלחול מי נגר**

ייתרו לפחות 25% 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).

**6.4. סטייה ניכרת**

- א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
- ה. שלבי הביצוע בתכנית זו הינם מחייבים וכל שינוי שלהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.


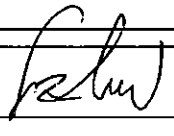
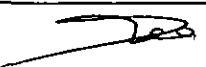
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 09.09.2014	חתימה: 	שם: עליאו מוסא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 09.09.2014	חתימה: 	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 09.09.2014	חתימה: 	שם: עליאן מוסא	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	