

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056697

תוספת קומות במבנה קיים, רחוב ביבאס 30, נחלאות



משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז ירושלים  
13-04-2015  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15.8.15  
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברח' ביבאס 30 בשכונת נחלאות. במקום קיים מבנה מגורים בעל קומה אחת ו- 2 יח"ד, סה"כ שטחים 206.4 מ"ר עפ"י התכנית החלה במקום, תכנית מס' 4524 המגדירה את ייעוד הקרקע למגורים 3 מיוחד ושטח ציבורי פתוח, ומקנה בו זכויות בניה של 160%.

התכנית מציעה הוספת קומת מרתף למבנה הקיים, תוספת בינוי בקומת הקרקע, תוספת של קומה נוספת למבנה וקביעת מספר יחידות הדיור ל-3.

כמו כן מציעה התכנית שינוי ייעוד הקרקע למגורים ג' וקביעת קווי בניין.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

תוספת קומות במבנה קיים, רחוב ביבאס 30, נחלאות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0056697 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.128 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

לפי סעיף בחוק

לייך

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	219800
	קואורדינטה Y	632450



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.5.2 תיאור מקום**

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ביבאס	30	

שכונה נחלאות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30044	לא מוסדר	חלק	151-152	

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 25

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/11/1994	863	4263	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית 4524 ממשיכות לחול.	שינוי	4524 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק/5022/א הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יגאל לוי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	23/03/2015	יגאל לוי		23/03/2015	מחייב לעניין גובה קומות, קווי בניין, ומספר יחידות דיור	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/03/2015	לוי יגאל		23/03/2015	גליון: 1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1: מגיש התפנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צדיק חיים			ירושלים	ביבאס	30	02-6257938	02-5006356	

1.8.2: יזם

הלחן זמין  
מונה הדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צדיק חיים			ירושלים	ביבאס	30	02-6257938	02-5006356	

1.8.3: בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צדיק חיים			ירושלים	ביבאס	30	02-6257938	02-5006356	
בעלים	רחל חיים			ירושלים	ביבאס	30	02-6257938	02-5006356	



תקנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.8.4: עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	00082240		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
	מודד	יוסי קראוס	323		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומת מרתף למבנה הקיים, תוספת בינוי בקומת הקרקע ותוספת קומה נוספת למבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי הקרקע מייעוד מגורים 3 מיוחד ושטח ציבורי פתוח למגורים ג'.

ב. קביעת קווי בנין.

ג. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת מסי הקומות ל- 2 קומות + גג משופע.

ו. קביעת מסי יחיד ל- 3.

ז. קביעת שטחי בניה ל- 259.8 מ"ר כוללים, מתוכם 191.7 מ"ר שטחים עיקריים, 27.5 מ"ר שטחי שירות מעל

הקרקע ו- 40.6 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.

ח. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.128



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	191.7		-14.7	206.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	82.27	63.81
מעבר ציבורי להולכי רגל	31.82	24.68
שטח פתוח ציבורי	14.84	11.51
סה"כ	128.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	128.95	100
סה"כ	128.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים בן 2 קומות כמפורט להלן: 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף תת-קרקעית מונה הדפסה 25</p> <p>ללא חצר אנגלית קומת המרתף תשמש למחסן בלבד.</p> <p>2. בשטח התוכנית יותר הקמת 3 יח"ד בלבד. מתוכן יחידת דיור אחת תהיה בשטח מירבי שלא יעלה על 45 מ"ר.</p>
ב	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר התכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין או בחניון בתאום עם חברת החשמל.</p>
ג	תקשורת
	<p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	חניה
	<p>לא תותר חנייה בתחום המגרש.</p>
ה	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	הריסות ופינויים
	<p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר קומות המבנה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. לא ינתן שימוש עיקרי בקומת תת הקרקע וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
	<p>והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות מבנים.                      ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.                      ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי יהא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                      ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים יהיה נטיעת העצים בתחום המגרש. נציג מחלקת הגנת יבדוק את העצים חיונתם וחיבורם למערכת השקיה.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, כולל סימון נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.                      3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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, הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      4. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.                      5. לעת מתן היתר בניה ייבתנו אלמנטים של בניה ירוקה לאישור מהנדס העיר.                      6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תשריט איחוד עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבנייה.</p>
יג	<p><b>עתיקות</b></p>



4.1	מגורים ג'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
יד	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>1. 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>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.</p> <p>3. 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>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ייתרו 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). מי הנגר ינוקזו לשמ"פ הסמוך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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



צידו- שמאלי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות				
(2)	1	2	(1) 7.82	23.4	3	85	201	259.8	40.6		27.5	191.7	128.95	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)		
		1	מגורים ג'

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 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה המקסימלי הינו 7.82 מ' / 800.64 מ' גובה רום גג הרעפים..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תכנון זמין מונה הדפסה 25
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התכנית**

תחילת עבודות תהא, לכל היותר, תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.




תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 25	תאריך: 12.4.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: צדיק חיים שם ומספר תאגיד:	סוג:	מגיש התכנית
	תאריך: 12.4.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: צדיק חיים שם ומספר תאגיד:	יזם	
	תאריך: 12.4.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: צדיק חיים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע	
	תאריך: 12.4.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: רחל חיים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע	
	תאריך: 12.4.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: יגאל לוי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25