

1014681

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0073619

תוספת קומות ויחידות דיור בבניין בשכונת בית צפפה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל תכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
7-04-2016  
ב ת ק ב ל

מנהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 08.04.16 לאשר את התכנון  
 התכנית לא נקבעה ועונה אישור שר  
 התכנית נקבעה ועונה אישור שר  
הול מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת קומות ויחידות דיור בבניין בשכונת בית צפפה.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית צפפה דרום ירושלים, על השטח חלה התכנית המאושרת 3802 דרום ירושלים על שטח של 744.69 מ"ר.

החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 עפ"י התכנית המאושרת 3802.

מצב בניין קיים :

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה, מתוכן שתי קומות מעל קומת חניה עם היתר בניה שמספרו 74/734.2, הקומה השלישית מיועדת להכשרה+ הכשרת הרחבות קיימות.

וכן מוצעת קומה רביעית חדשה.

בבניין קיימות סה"כ 5 יח"ד מתוכן 3 יח"ד עם היתר, ודירה שישית מוצעת.

התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה בבניין הקיים.

הקרקע בבעלות של המגיש

יש הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות ויחידות דיור בבניין בשכונת בית צפפה
		מספר התכנית	101-0073619
1.2	שטח התכנית		0.745 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לייר
		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

218989 קואורדינאטה X

627448 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בית צפפה	ירושלים
		בית צפאפא	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק		11

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
3802	22

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
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3802.	ביטול	3802
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3802/א.	ביטול	א /3802
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	ביטול	62
13/09/2005	4199	5438	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 8823.	ביטול	8823
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב			נירה שובל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	נירה שובל			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	09/02/2016	שובל נירה	09/02/2016	נספח בינוי מחייב לעניין: קווי בניין, גובה ומספר הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2016	נירה שובל	15/03/2016	תשריט מצב מאושר	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	מוסא עליאן			ירושלים	בית צפפה		02-6735343		nabilm@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסא עליאן			ירושלים	בית צפפה		02-6735343		nabilm@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טאלב חוסין			ירושלים	(1)		02-6735343	02-6735343	
בעלים	מוסא עליאן			ירושלים	בית צפפה		02-6735343		nabilm@bezeqint.net

(1) כתובת: ..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667	נירה שובל תכנון עירימ	ירושלים	רמות ב (1)		02-5865787	02-5865787	aldar.art@gmail.com

תכנית מס': 101-0073619 - שם התכנית: תוספת קומות ויחידות דיור בבניין בשכונת בית צפפה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6711431	02-6711431	

(1) כתובת: רח' מורגנטאו 8/21 - ירושלים.



## 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

תוספת בניה על גבי בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת שטחי בניה מרביים ל- 1135.47מ"ר, מתוכם שטח עיקרי 945.62 מ"ר, ושטח שירות 189.85 מ"ר.
3. הגדלת מסי יחידות דיור מ-3 יח"ד ל- 6 יח"ד.
4. הגדלת מסי קומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה חלקית.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל שירותים ומקומות חניה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.745				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+3	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	945.62		+591.62	354	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 משולבת	101
מגורים ב'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך משולבת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	744.69	מגורים 5 מיוחד
100	744.69	סה"כ

  

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.58	48.98	דרך משולבת
93.42	695.68	מגורים ב'
100	744.66	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	<b>היטל השבחה</b>
	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.
ד	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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.
	ג. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
	ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה תכנון מקום למיכל אשפה בנפח של 1000 ליטר בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה תיאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות והטמעת דרישותם בתכנית הבקשה להיתר לרבות סימון מיקום רחבת הכיבוי.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה תיאום הבקשה להיתר עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה קבלת חו"ד ממחלקת הגננות לעניין העציים שבתחום התכנית.</p>
ח	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ט	<b>פסולת בניין</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יא	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>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>
4.2	<b>דרך משולבת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך להולכי רגל וכלי רכב
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום באלכסון הינו למעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>2. יותר מעבר לכלי רכב וגישה לחניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המשולבת, לאישור מהנדס</p>

4.2	<b>דרך משולבת</b>
העיר או מי מטעמו. 4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה 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)	יעוד				
	צידו-ימני	צידו-שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	1	4	12.15 (2)	9	6	37	(1) 163	1135.47	78.85	0	111	945.62	696	מגורים ב'

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

קדמי (3)	אחורי	קו בנין (מטר)	יעד

מגורים ב' (3)

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות חניה וחדרים למרחבים מוגנים.

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

(1) אחוזי בניה על קרקעיים.

(2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 14.85+.

(3) לפי המסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 עתיקות</b>	
על פי חוק העתיקות, התשלי"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.	
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעותו בפרק ד' לחוק תחוי"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.3 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b>	
<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 2413 (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>	
<b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.





8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מוסא עליאן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מוסא עליאן שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: טאלב חוסין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: מוסא עליאן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נירה שובל שם ומספר תאגיד: נירה שובל תכנון עירים	עורך התכנית