

1014718

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0198440

הרחבת בניין מגורים קיים בבית צפפה

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
21-01-2016  
ניתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.1.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אמשיך שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
- 1.המגרש ממוקם בשכונת בית צפפה ממערב לרח' דב יוסף.
  - 2.במגרש קיים בניין בן 3 קומות, המשמש 3 יח' דיור.
  - 3.התכנית מציעה תוספת קומה רביעית, אגף נוסף בן 4 קומות, חנייה תת קרקעית ומעלית.
  - 4.התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 -יעוד שאינו לפי מבא"ת לאזור מגורים ג'.

רקע תכנוני לתכנית:

- 1.המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 3365
- 2.הבניין קיים לפי היתר 87/0375.2

- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
- 1.התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.

- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
- 1.מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.
  - 2.הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת בניין מגורים קיים בבית צפפה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0198440
1.3	מהדורות	שלב	0.743 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים להפקדה
			תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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 218630  
 קואורדינאטה Y 628166
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת בית צפפה ממערב לרח' דב יוסף.

**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			

שכונה בית צפפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק	33	

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 ✓
02/04/1992	2653	3990	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3365	ביטול	3365 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓

**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				משה זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	30/12/2014	משה זיידמן		26/08/2015	מחייב לענין קווי בניין, גובה ומספר הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/06/2015	משה זיידמן		26/08/2015	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	פרטי	דאוד אבו דלו			ירושלים	(1)		02-6766528		AbMuhamad1@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בית צפפה ת.ד. 94220.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דאוד אבו דלו			ירושלים	(1)		02-6766528		AbMuhamad1@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: שכונת בית צפפה ת.ד. 94220.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דאוד אבו דלו			ירושלים	(1)		02-6766528		AbMuhamad1@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: שכונת בית צפפה ת.ד. 94220.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	ביל"ז	12	02-5635819		Mzaidman1@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		alawazi@bez cqint.net

(1) כתובת : שועפט 2.



## 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 בבניין מגורים קיים בשכונת בית צפפה ממערב לרח' דב יוסף

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- 2) קביעת בינוי לתוספת קומה על בניין קיים והוספת אגף בן 4 קומות.
- 3) קביעת שטחי בניה בהיקף של 1411.09 מ"ר.
- 4) קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, כאמור.
- 5) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
- 6) הגדלת מסי יח"ד מ-3 יח"ד ל-7 יח"ד.
- 7) קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- 8) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 9) קביעת הוראות בגין הריסה.
- 10) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.743	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	357	+572.15
			7
			929.15

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 מאושרת	2
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	92.76	12.48
מגורים 5	650.82	87.53
סה"כ	743.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92.76	12.48
מגורים ג'	650.82	87.52
סה"כ	743.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי (4 קומות בחתך) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.  2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  3. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.  4. הריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה בתחום התכנית כפי שמצויין בנספח הבינוי הינה הוראה מחייבת. אי הריסתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניים הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח בינוי.
ח	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תישמר גישה חופשית אל הגג.
ט	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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 סלולאריים), צנורות 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. 4. בחינת הצורך בבדיקה אקוסטית והטמעת מסקנותיה במידת הצורך. 5. לא יינתן היתר בניה/חפירה/פיתוח ללא אישור מורשה נגישות מתוסל לפרוייקט.
י	<b>עתיקות</b> 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 הוגעה אחרת מרשות העתיקות.
יא	<b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b> 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש מבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
יב	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור עצים, בעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות, שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם.</p> <p>4. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת גננות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.</p> <p>6. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות של עיריית ירושלים.</p> <p>2. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום. לפי הערך החלופי.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול סעיף 6 להלן: הפקעות לצרכי ציבור.</p>	

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת 4						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי											
(3)	(3)	(3)	(2) 1	4	12.2 (1)	10	7	38	217	1411.09	328.08	153.86	929.15	650.82	1	מגורים	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	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

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

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג עד גובה 15.10 מ'.
- (2) תניה.
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורו.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: דאוד אבו דלו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20-1-16 חתימה:
יזם	שם: דאוד אבו דלו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20-1-16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דאוד אבו דלו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20-1-16 חתימה:
עורך התכנית	שם: משה זיידמן שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21.1.16 חתימה: