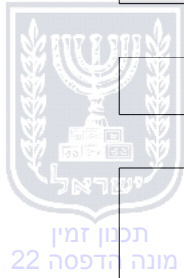


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0153197

תוספת זכויות בניה ברחוב א-נתר בשכונת בית צפפה בירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/09/2017

לאשר את התוכנית
01/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור ורקע התכנית המוגשת :
התכנית נמצאת בשכונת בית צפפא בדרום ירושלים בשטח של 837 מ"ר .

1. המגרש כלול בתכנית 4508 ובתכנית 1160, לפיהן החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 ודרך.
2. התכנית מציעה הכשרת חצי הקומה השלישית הקיים, ותוספת בניה עד ל- 4 קומות.
3. התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד חדשות, שה"כ 7 יח"ד, כאשר יח"ד הרביעת קיימת בפועל והינה מוצעת להכשרה.
4. שתי הקומות הרשונות קיימות מלפני שנת 1967.
5. הבניה המסומנת בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו הינה קיימת בפועל שמוצעת להכשרה במסגרת תכנית זו, והבניה המסומנת בקו אדום רציף הינה בניה מוצעת שאינה קיימת בפועל.
6. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
7. מתנהלים הליכים משפטיים בגין החריגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה ברחוב א-נתר בשכונת בית צפפה בירושלים

מספר התכנית 101-0153197

1.2 שטח התכנית 0.837 דונם

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 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

219425 קואורדינאטה X

628570 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב א נתר בצפון שכונת בית צפפא.

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	אלנתר	20	

בית צפפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30275	לא מוסדר	חלק		70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



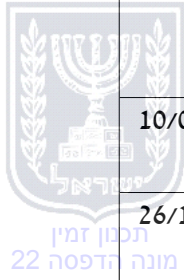
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/1975	2004	2125	תכנית זו מחליפה את תכנית 1160	החלפה	1160
26/10/1995	261	4342	תכנית זו מחליפה את תכנית 4508	החלפה	4508
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
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 מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות והריסות בתחום הדרך.	15/04/2017	נביל מוסא	15/04/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	25/01/2017	נביל מוסא	25/01/2017	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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	כליל עליאן			ירושלים	אלנתר (1)		02-5021270	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב א-נתר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כליל עליאן			ירושלים	אלנתר (1)		02-5021270	02-5021270	

(1) כתובת: רחוב א-נתר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	כליל עליאן			ירושלים	אלנתר (1)		02-5021270	02-5021270	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא של המגיש בקרקע הכלולה בתכנית.

(1) כתובת: רחוב א-נתר.

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	חאזם יונס	4	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
הנדסאי אדריכלות ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	מתכנן	נביל מוסא	76787		ירושלים	(2)		02-6735343	02-6735343	nabilm@bezeqint.net
	מודד	סאלח סמיר	948		ירושלים	צור בחר (3)		02-6711431	02-6711433	afaq@israsrv.net.il

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי בשכונת שועפט.

(2) כתובת: רחוב אל מדרסה אלג'ידיה, בית צפפה.

(3) כתובת: רחוב אלמשאהד בשכונת צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 זכויות בניה לבניין קיים בשכונת בית צפפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'..

ב. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ג. קביעת קווי בניין חדשים.

ד. קביעת תוספת של 3 יח"ד. סה"כ 7 יח"ד בשטח התכנית.

ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות.

ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

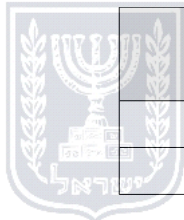


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.837



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

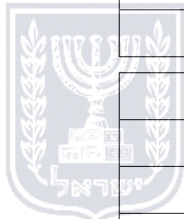
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	868.22		+463.72	404.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3, 2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	784.6	93.74
דרך מאושרת	52.4	6.26
סה"כ	837	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52.4	6.26
מגורים ב'	784.6	93.74
סה"כ	837	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
קו הבניין המסומן בתשריט התכנית בקו נקודה בצבע אדום הינו עבור הבניוי במפלסים +3.00, +6.00, +9.00.	
גגות	ב
תוספת בניה על גג משותף :	
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.	
חניה	ג
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.	
סטיה ניכרת	ד
1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הגדרות הקיימות בתוואי הדרך תהא סטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר, הגדרות ייבנו בגבול מגרש המגורים.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ז

4.1	מגורים ב'
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהא הריסת הגדרות הקיימות בתוואי הדרך. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין נטיעת עצים בחזית הפונה לרחוב.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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 הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>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>1. 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. 2. 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). 3. 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.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו אל תוך תחומי המגרש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר, נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס 4.</p> <p>3. בשלב היתר הבניה יוגשו בקשות עקירה/ העתקה כדין וכן יקבע גובה הפיצוי הנופי.</p> <p>4. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>5. העצים המסומנים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>השטח המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	9	7	33	115	905.31	36.75	868.22	784.6	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג עפ"י התקן..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תצ"ר שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תצ"ר כאמור, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.3 הריסות ופינויים

סימון בתשריט : מבנה להריסה

- הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי למתן היתר בניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה