

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0535591

הכשרת שינויים במבנה קיים בן 2 קומות ותוספת קומה בבית צפפה.

ירושלים

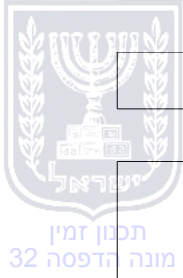
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 70 בגוש 30285 בשכונת בית צפפה בירושלים.
התכנית המאושרת החלה על חלקה נשוא התכנית הינה 2317 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 5.
בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות המשמשות למגורים ומסחר + קומת מרתף הבנויים בחריגה מהיתר
בניה שהופק 1996/0564.1.
תכנית זו מציעה הכשרת הבינוי החורג מההיתר שהופק, ותוספת קומה לשם יצירת 6 יח"ד בכל המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת שינויים במבנה קיים בן 2 קומות ותוספת קומה בבית צפפה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0535591 מספר התכנית

0.856 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219760 קואורדינאטה X

628125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל ראביה סמטה 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בית צפפה	ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	לא מוסדר	חלק	70	

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 32



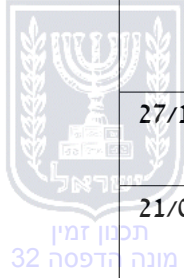
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מחליפה את תכנית 2317.	החלפה	2317
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 המתאר 62.	החלפה	62
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



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 100	1	10/07/2019	גבי פירו	10: 41 15/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/06/2019	גבי פירו	11: 25 16/06/2019		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	זינב עותמאן		פרטי	ירושלים	(1)	2	052-8082757		yanivgabay cpa@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו, כתובת: בית צפפה אל ראביה סמטה 2.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	(1)	9	073-7530930		hb3101930@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מחיסן מוראד	10310	פרטי	ירושלים	(2)	24	052-2457448		morad1976@ gmail.com
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	גבי פירו	46556		ירושלים	(3)	5	053-3101930		hb31010930@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב נרקיס 9.

(2) כתובת: רחוב מוניר חסן 24.

(3) כתובת: יהודה (קורט) בלומנפלד - קרית יובל..

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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**

הכשרת בנין קיים ותוספת קומה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.

2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

3. קביעת הוראות בגין הכשרת בינוי קיים ותוספת קומה למבנה קיים.

4. קביעת שטחי בניה מירביים.

5. הגדלת מס' הקומות המירבי ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת שה"כ 4 קומות

6. הגדלת מס' יח"ד מ 4 ל-6.

7. קביעת קווי בנין בקונטור המבנה הקיים.

8. קביעת הוראות בגין הריסת בינוי וגדרות.

9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

10. קביעת תנאים למתן היתר, ושלבי ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	856	100
סה"כ	856	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	858.04	100
סה"כ	858.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. מסחר בקומת קרקע.	
הוראות	4.1.2
א	גגות
	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.
ב	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת היתר בניה. 2. מקומות החניה המוצעים יהיו בתחום המגרש בלבד. 3. קומת החניה כמסומן בנספח הבינוי, יהיה עבור חניה בלבד. לא יותר ניווד שטחים לשימוש אחר במבנה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	גדרות ובניה המסומנים בתשריט בצהוב בהריסה יהרסו כתנאי להיתר בניה.
ד	סטיה ניכרת
	א. מספר הקומות המירבי, כמצוין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ג. הריסת גדרות שבתוואי הדרך כתנאי להוצאת היתר בניה הינה מחיבת, אי הריסתן תהווה סטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	קווי בנין
	1. קו נקודה המסומן בתשריט בצבע אדום יהיה עבור בינוי מעל הקרקע. 2. קו ושתי נקודות המסומן בתשריט בצבע אדום יהיה עבור מרפסות מעל הקרקע. 3. 2 קווים ונקודה המסומן בתשריט בצבע אדום יהיה עבור חניה עילית ותת קרקעית במפלס +745.85, וישמש עבור חניה בלבד.
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. 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

4.1	מגורים ב'
	<p>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י התקן התקף באזור.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת איכות הסביבה.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה עפ"י הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <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> <p>ג. חפירה ו/או שינוי עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ז. נציג מחלקת גננות יבדוק בעצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט "חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>3. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד, בחזית המסומנת בתשריט.</p> <p>4. לא יותר שימוש של בית אוכל במסחר.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ בניה שטחי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	12.25 (3)	18	6	29 (2)	145	1237	151	83	337 (1)	666	856	1	מגורים	ב'
								13	108	0	0	0	108		1	מסחר	ב'
								158	1345							סך הכל	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(4)	1	מגורים	ב'	(4)	
	1	מסחר	ב'		
		<סך הכל>	ב'		

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל 246 מ"ר עבור חניה שהינה מעל הקרקע..

(2) תכסית על קרקעית לא תעלה על 45% ותכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 בדיקות ארכאולוגיות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעת אחרת מרשות העתיקות.

6.2 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתחום התכנית בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32