

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0821082

תוספת קומה לשני בניינים קיימים לתוספת 2 יח"ד בשכ' בית 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

מדובר בשטח בנוי בשכונת בית צפפא (חלקה 17+18, גוש 30995 - (4 טבעי - טבאליה לשעבר) - החלקה מיועדת לאזור מגורים 2 עפ"י תכנית 5834 ב. -קיים בחלקה 17 בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה עפ"י היתר בתיק בניין מס' 14/567. ובחלקה 18 קיים בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה עפ"י היתר בתיק מס' 14/548. -התכנית מציעה תוספת יח"ד אחת בחלקה 17 ותוספת יח"ד אחת בחלקה 18 ותוספת 2 מקומות חניה בכל עלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת קומה לשני בניינים קיימים לתוספת 2 יח"ד בשכ' בית צפפה

מספר התכנית 101-0821082

1.2 שטח התכנית

2.028 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

219675 קואורדינאטה X

626825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפפה טבאליה גוש ירדני 4

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			

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30996	מוסדר	חלק	17-18	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2016	8860	7907	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5834/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5834/ב ממשיכות לחול.	כפיפות	5834/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 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			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 25 23/08/2021	באסם עליאן	23/08/2021	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר	13: 26 23/08/2021	זיד מוסטפה	23/08/2021	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



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
חברה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אחים עלי שקיראת בע"מ			ירושלים	שמעון הצדיק (1)	24	077-2031290		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמעון הצדיק 24 שייך גיראח - ירושלים.

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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי (1)	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	מודד מוסמך	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	compass1423@gmail.com

(1) כתובת: ינאי 6.

(2) כתובת: בית חנינה ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קומה לשני בניינים קיימים בשטח לשם תוספת 2 יח"ד חדשות - בית צפפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור למגורים ב.

2- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות התת קרקעיות בתא שטח 1,2 לשם תוספת חדר חשמל וחניה .

- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל כל בניין קיים בתא שטח 1,2 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח בינוי.

3- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4- הגדלת שטחי בניה בשטח.

5- הגדלת מספר יח"ד בתא שטח מס' 1 מ- 9 יח"ד ל- 10 יח"ד, ובתא שטח מס' 2 מ- 9 יח"ד ל- 10 יח"ד.

6- הגדלת מספר קומות בכל תא שטח מ-5 קומות ל-6 קומות.

7- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
90.22	1,809.63	אזור מגורים 2
9.78	196.2	דרך קיימת או מאושרת
100	2,005.83	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.78	196.2	דרך מאושרת
90.22	1,809.63	מגורים ב'
100	2,005.83	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>- תותר תוספת בניה בקומת חניה מפלס 2.90- בתא שטח מס' 1 ובמפלס 2.55- בתא שטח מס' 2 : לשם תוספת חדר חשמל וחניה.</p> <p>- תותרנה תוספות בניה בתא שטח מס' 1 בקומת גג (מפלס +14.65) ותוספת בניה בתא שטח מס' 2 בקומת גג (מפלס +15.00) לשם תוספת 2 יח"ד חדשות (יח"ד אחת בכל בניין) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 10 יח"ד בתא שטח מס' 1 ו-10 יח"ד בתא שטח מס' 2, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות תלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1- בתחום תאי שטח מס' 1+2 קיים חדר שנאים.</p> <p>2- חדר השנאים בנוי בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום, ובהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי: אוורור, הכנסת ציוד, דרכי גישה לעובדי חברת החשמל.</p> <p>3- תובטח אפשרות כניסה 24 שעות לחדר השנאים לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1,2 בלבד.</p> <p>3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ב'
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נסבח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב- (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן</p> <p>ג- העיצוב האדריכלי (המעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה שיינתן.</p> <p>ד- גובה הגדרות המקסימלי כלפי הרחוב וחלקות מסביב לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלס קק"ט.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות 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 המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>





מגורים ב'	4.1
<p>4. תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תאי שטח מס' 1,2 בעדיפות לשטח הפונה לחזית הקדמית של תאי שטח אלו לשביעת רצון מחלקת גנות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי את ההוראות בסעיפים :</p> <p>4.1.2 (א)(ה) רישום הערת אזהרה</p> <p>4.1.2 (א)(ו) העתקת מתקנים על הגג</p> <p>4.1.2 (ג) חניה</p> <p>4.1.2 (ב) חשמל</p> <p>4.2.2 דרכים</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. 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.</p>	ח



דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל .</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>תוואי הדרכים , רוחבן והרחבתם יהיו כמצוין בתשריט.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
100	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	(1) 6	(1) 20.6	(1) 10	45	619		162	1275	931	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
100	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	(1) 6	(1) 20.6	(1) 10	45	591		157	1231	899	2	2	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	תקשורת	<p>מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ח - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-קרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי. 2- ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3- תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4- תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5- תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
6.5	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>
6.6	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>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור	<p>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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15