

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0407353

הכשרת חריגות בניה ותוספת קומה ברחוב אלבוטמה בשכונת בית צפפה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/04/2019

לאשר את התוכנית
10/10/2019

תאריך 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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית צפפא.
2. מוצע תכנון כולל על חלק מחלקה מס' 43 בגוש 30278.
3. שטח התוכנית 619 מ"ר.
4. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" מיוחד לפי תכנית 3801, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש נטו.
5. התכנית מציעה תוספת קומה חדשה לבניין קיים (היתר מס' 92/686) והכשרת תוספות בנייה שנבנו ללא היתר.
6. התכנית מציעה סה"כ 4 יח"ד מתוכן 2 יח"ד קיימות לפי היתר (92/686).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת חריגות בניה ותוספת קומה ברחוב אלבוטמה
בשכונת בית צפפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0407353 מספר התכנית

0.619 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר 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

218950 קואורדינאטה X

628250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלבוטמה, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	לא מוסדר	חלק		43

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 14



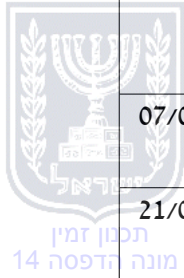
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1993	963	4073	תכנית זו מחליפה רק את תכנית 3801	החלפה	3801
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 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 18 17/09/2018	נירה שובל	17/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 27 15/07/2018	שאול ירובסקי	15/07/2018	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
מר	פרטי	עומר עלייאן			ירושלים	אל בוטמה (1)	2	02-6735343		nabilm@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית מיופה כוח ע"י בעל עניין בקרקע.

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	נירה שובל	21667	אלדאר אדרכלים	ירושלים	מורגנטאו הנרי	18	02-5865787	02-5865787	nirshoval@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן	3	02-6763013	02-6763013	normanevev@yahoo.com
אדריכל	אדריכל	נביל מוסא	76787		ירושלים	(1)		02-6735343	02-6735343	nabilm@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' אלמדרסה אלגדיד, בית צפפה, ירושלים.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לבניין קיים בבית צפפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאיזור מגורים 5 למגורים ב.
- ב. קביעת שטחי בניה המרביים.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם ל סה"כ 4 יח"ד.
- ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות בהתאם לנספח הבינוי מס 1.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	83.79	13.54
מגורים 5"	535.19	86.46
סה"כ	618.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	83.79	13.54
מגורים ב'	535.19	86.46
סה"כ	618.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש ועל פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ב	הוראות פיתוח הגדרות אשר יוקמו סביב המבנה, יוצמדו לגבול מגרש המגורים.
ג	סטיה ניכרת 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. ההריסות בשטח הדרך המסומנות בתשריט בצבע צהוב ייהרסו כתנאי להיתר בניה ראשון, אלא הריסתם תחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון אבן של הבניה הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קווי בנין קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות.
ט	תנאים למתן היתרי בניה 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.

4.1	מגורים ב'
	<p>3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המאושרת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p>
י	<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>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר צורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים 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	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. השטח המסומן בצבע חול בתשריט הינו שטח לדרך מאושרת.</p> <p>2. על שטח זה יחול סעיף הפקעה 6.2.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל 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
							סה"כ שטחי בניה	מעל הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	4	35	139	741.44	115.48	535.19	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	35	139	741.44	115.48	535.19	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכניסה הקובעת הינה בגובה $-2.50 = 696.55$.

(2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בטיחות וחדר מדרגות עפ"י התקן, הכניסה הקובעת הינה בגובה $-2.50 = 696.55$.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.3 הריסות ופינויים

הגדרות/ בינוי /מדרגות המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה. כל האלמנטים הקיימים בתחום הדרך המאושרת ייהרסו כתנאי להיתר בניה ראשון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון	הריסת חלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך, בהתאם לסימון ההריסה בתשריט.
2	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע התכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14