

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0370577

תוספת 2 קומות לבנין קיים, אלספאח 24 בית צפאפא



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:
07/10/2018

להפקיד את התכנית
09/07/2019

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

התכנית חלה על מגרש ששטחו 0.795 דונם.
בשטח קיים בניין בן 3 קומות, מעל מפלס הרחוב, ובו קומת מסד ו-2 קומות למגורים, סה"כ 4 יח"ד.
הבניין נבנה עפ"י היתר שהתקבל בשנת 2006, מס' 2004/851.00 ללא חריגות בניה.
התכנית מציעה שימוש למגורים בקומת המסד ותוספת של 2 קומות מגורים בקונטור הבניין הקיים, סה"כ 10 יח"ד.
כמוכן מציעה התכנית חפירת קומת חניה תת קרקעית בסמוך לבניין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים, אלספאח 24 בית צפאפא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0370577

1.2 שטח התכנית 0.795 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 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

218840 קואורדינאטה X

627580 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלספאח 24 בית צפאפא

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
	24		ירושלים

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק		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 21



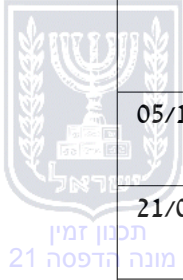
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3802	החלפה	3802
21/01/2010	1593	6052	תכנית 5166/ב ממשיכה לחול בתכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית מק/5022/א ממשיכה לחול 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			נעמי זירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי זירי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 53 13/06/2019	נעמי זירי	12/06/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 50 11/06/2019	מחמד עמרו	16/04/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 05 13/06/2019	נעמי זירי	13/06/2019	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
	פרטי	כמאל גית		ל.ר.	ירושלים	(1)	24	02-6541001		yashirkLtd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אלספאח 24 בית צפאפא.

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
אדריכלית	עורך ראשי	נעמי זירי	22660	נעמי זירי אדריכלית	ירושלים	עתניאל	10	02-6710608		zirinomi3@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	ל.ר.	ירושלים	(1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה (2)	7	02-6275463		office@yarden-eng.com

(1) כתובת: רחוב הרכבים 9 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 ירושלים 91271.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 קומות והרחבות דיור בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הגדרת ייעוד המגורים מ-'איזור מגורים 5 מיוחד' ל-'מגורים ב' .
2. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות קומות, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
3. תוספת זכויות בנייה לבניין קיים.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור ל-10 יח"ד סה"כ.
5. קביעת קווי בניין לבנייה.
6. הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות סה"כ.
7. קביעת אלמנטים / בינוי / גדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

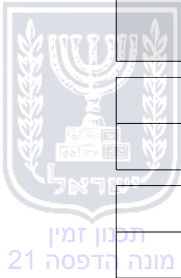
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

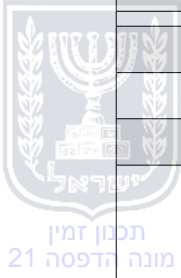
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	800.34	100
סה"כ	800.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	800.34	100
סה"כ	800.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>גובה הגדרות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. מפלס כניסה לחניום ע"פ מפלס קיים ותכנון זמני. 3. החניה המוצעת תתוכנן בתחום המגרש בלבד.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקו צהוב הינו שטח המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר קומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו / הגדלתו תיחשב סטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת - אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970).</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. - תישמר גישה חופשית לגג לכל דיירי הבניין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת המדרכה בקטע שמול חזית המגרש. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל.</p>



4.1	מגורים ב'
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</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 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), 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.</p> <p>4. מפלס הכביש והחניה וכן תכנית החניה יתואמו עם מחלקת דרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>5. קבלת חוות דעת מאגפי העירייה בנושאים : דרכים, איכות הסביבה ושפ"ע - בנושא תחזוקת כבישים ומדרכות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מכבי אש.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חברת חשמל.</p> <p>6. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה למגרש.</p> <p>8. תנאי להתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</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 הוגעה אחרת מרשות העתיקות</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						
(3)	(3)	(3)	16.3 (2)	10	31	191 (1)	1524	347	0	82	1095	795	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	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 והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (3) אחוזי הבנייה המירביים לא יעלו על 180 אחוז (עיקרי ושירות מעל הקרקע ועיקרי בתת הקרקע).

(2) (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..

(3) (2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21