

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0764886

תוספת בניה מעל בניין קיים, בית צפפה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/02/2020

להפקיד את התכנית
23/11/2020

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

מדובר על חלקה 170 בגשו 30285 הנמצא ברחוב עקבת אלג'יבל במרכז בית צפפה.
החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד ע"פ תכנית מאושרת 2317.
בשטח החלקה קיים בניין בן 2 קומות מעל ק' חניה תת קרקעית הכולל 3 יח"ד בהתאם להיתר בניה מס' 2016/745

התכנית מציעה:

1. שינוי יעוד למגורים ג'
2. תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים, סה"כ תוספת 7 יח"ד.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה מעל בניין קיים, בית צפפה ירושלים
1.1	101-0764886	
שטח התכנית	0.772 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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

219500 קואורדינאטה X

628000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עקבת אלג'יבל

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	שכ בית צפפה		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30285	מוסדר	חלק	170	

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



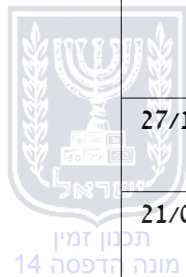
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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
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 מתאר 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			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 02 14/10/2020	אחמד אבו חוסיין	14/10/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 11 20/06/2019	אחמד אבו חוסיין	20/06/2019		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
עו"ד	פרטי	מוהנד גבארה			ירושלים	הלל (1)	23	02-6244008	02-6344101	mohannad@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייפה כוח.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

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	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@gmail.com
מהנדס	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6567705		musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב ראשי בית חנינא.

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 בניה מעל בניין מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'
2. קביעת מספר הקומות מ-2 ל 5 קומות מעל קומת חניה ושירות תת קרקעית.
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 3 ל- 10 יח"ד
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי בניה מרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלביות לביצוע התכנית.



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 ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

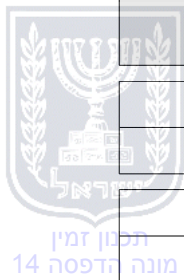
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	776	100
סה"כ	776	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	771.98	100
סה"כ	771.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת <p>ב. גובה הגדר יהיה בהתאם להוראות המרחביות לירושלים, גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ', קירות התמך סביב המגרש לא יעלו על 3 מטרים. באם יש קיר תמך גבוה מכך, יש לפצל את הקיר במרחק מינימאלי אשר ישמש לשתילת צמחיה</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. החניה המוצעת תהיה בתחום המגרש בלבד
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות המירבי כמצויין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בגוון, סוג וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> <p>חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4.1	מגורים ג'
	<p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. 5. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחוב הגובל בבניין, עם התחברות למצב קיים.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.6	10	255	1965	0	575	130	1120	772	1	1	מגורים	ג'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)				
100		1	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של כ- 140 מ"ר נמצא מעל הקרקע ומסומן בצבע סגול בנספח הבינוי. שטח זה יחושב באחוזי הבניה המירביים הקבועים בתכנית זו..
- (2) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה.
- (3) מעל גובה זה תותרנה חדי' יציאה לגג ומעקה תקני.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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).
השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית

6.2 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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
2	תנאי לטופס אכלוס	השלמת ביצוע הסדרי התנועה, לרבות המדרכה לפחות מול חזית המגרש.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14