

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1102136

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת בית צפאפא 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 :

09/06/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

10/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005233142/310>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית צאפפה.

שטח התכנית: כ-965 מ"ר

השטח הוא אזור מגורים 5 על פי תוכנית 3262.

בשטח התוכנית קיים מבנה קיים בן 2 קומות לפי היתר בתיק בניין 1985/698.

התוכנית מציעה תוספת 2 קומות למבנה קיים. אין תביעות משפטיות בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת בית צפאפא ירושלים

מספר התכנית 101-1102136

1.2 שטח התכנית 0.965 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

218606 קואורדינאטה X

628303 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית צפאפא 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	אל בלוטה סמ 2	ירושלים

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	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 13



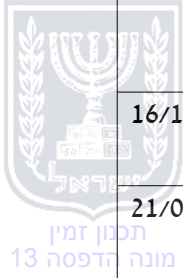
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1984		333	3262	תכנית זו מחליפה את תכנית 3262 בתחומה.	החלפה	<u>3262</u>
21/01/2010		1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב/5166. הוראות תוכנית ב/5166 תחולנה על תוכנית זו	החלפה	<u>ב /5166</u>
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר ירושלים 62.	החלפה	<u>62</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת כפופה להוראות תכנית המעליות א/5022. הוראות תכנית המעליות א/5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ 5022 /א</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 01 02/06/2024	שמואל דוידסון	24/05/2024		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 00 10/02/2024	מוחמד עמר	10/02/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 14 20/11/2022	שמואל דוידסון	22/05/2022		1: 2500	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	דאוד סלמן			ירושלים	בית צפפה		054-6698458		m_abd@gmail.com

1.8.2 יזם

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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-3734301	D_son@netvision.net.il
	מודד	מוראד מחסין	1310		ירושלים	מוניר חסן	24	02-5321440		morad1976@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר			ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6270563	02-6270563	haitham@yarden.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 2 קומות לבית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת שטחי בניה מרביים
4. קביעת מס' קומות מירבי.
5. קביעת מס' יח"ד מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

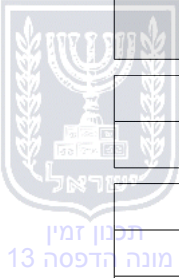
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	965	100
סה"כ	965	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	964.94	100
סה"כ	964.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. יישמר גינון בחזית הקדמית מתוך כוונה לשמר את העצים הקיימים בו. ב.מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ג. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי. ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת. ג. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 לעיל הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. ד. כל סטיה מהוראות המרפסות שבסעיף 4.1.2 (א) (ב) תחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לתעודת גמר נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית פועל. ב. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע דרך גישה מוטורית למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה ושפ"ע.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 וחיזוקו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותר 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>

מגורים ב'	4.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפייע בעיריית ירושלים .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית מפורטת לדרך מאושרת ממזרח, באישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הכנת תצ"ר.</p>	ז
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היוזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
40	(1)	(1)	(1)	(1)	4	8	8	45	160	1544	386	1158	965	1	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה למגורים	הגשת תוכנון מפורט עבור הדרך הגבולים שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
3	תעודת גמר	ביצוע דרך גישה מוטורית למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ושפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

