

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1205152

תוספת בינוי לבנין קיים, שכ' בית צפפה

מחוז

ירושלים

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2024

להפקיד את התכנית

02/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005296098/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכי בית צפפה ברחוב אלנהדה על החלקה חלה תכנית מאושרת מס' 5678 הקובעת יעוד לאזור מגורים 1 מיוחד באחוזי בניה של 75% על החלקה קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף שנבנה ע"פי היתר בניה שמספרו 2004/763.10 מטרת התכנית הוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת בינוי לבנין קיים, שכל בית צפפה		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
101-1205152		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.422 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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
 קואורדינאטה X 218914
 קואורדינאטה Y 627888

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' בית צפפה, רח' אל בטמה, מס' בית 60

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		60	

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30279	מוסדר	חלק	49	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5678	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



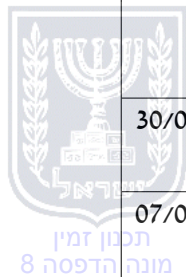
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022א	החלפה	<u>מק/5022 א</u>
07/01/1993		963	4073	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3801	החלפה	<u>3801</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/5166</u>
20/02/2000		2661	4856	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 5678	החלפה	<u>5678</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	<u>62</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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 19 17/07/2024	מחמד אבוו זניד	17/07/2024		1: 100	רקע	בינוי
לא		17: 20 17/07/2024	מחמד אבוו זניד	25/03/2023		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	רידה עותמאן (1)		ירושלים	ירושלים	בית צפפה		02-5380601	02-5380601	othman_red a766@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: ירושלים, שכל בית צפפה, רח' אל בטמה.

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
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	אל ח'נסה		054-6773965		daoud_mashn i@yahoo.co m
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	מחיסן מוראד	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת		052-2457448		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינא, ת.ד. 80678.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בינוי לבנין קיים, שכל בית צפפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' .
2. קביעת קווי בניין .
3. הגדלת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי .
5. הגדלת מספר הקומות המירבי .
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה .
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

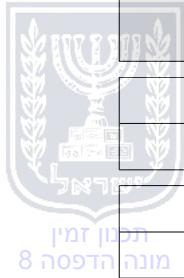
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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 1 מיוחד	418.55	100
סה"כ	418.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	418.55	100
סה"כ	418.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>ג.מרפסות:</p> <p>1. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה, שטחי המרפסות כלולות בטבלה 5.</p> <p>2. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. הגדר/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירביים כמצויינים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות ביצוע הינן מחייבות שינוי השלביות תחשב כסטיה ניכרת</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
ה	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לאיכלוס יהיה הסדרת מדרכה ברחוב הגובל בתכנית ממזרח, לפחות בקטע שמול התכנית.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים ב'	4.1
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה סימון להריסה יחיד הקיימת בפועל והתאמתה לקומת חניה בפועל.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הריסת הגדר והבינוי הקיים בתוואי הדרך המאושרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	סה"כ שטחי בניה					
													שרות	עיקרי	גודל מוחלט		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	15.9 (2)	9.55	4	40	180	754	183 (1)	571	419	1	1	מגורים ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מ"ר / מקום בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	1	1	מגורים ב'
40			מגורים

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 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 75 מ"ר עבור שטח חניה על קרקעי הנמנים במניין אחוזי הבניה המירביים.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	1. לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	1. התאמת החניה כמצוין בנספח הבינוי 2. הריסת הגדרות בתוואי הדרך הראשית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8