

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0911610

תוספת שתי קומות על בניין קיים, שכונת בית צפפה



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 :
27/02/2022
לאשר את התוכנית

21/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/05/2021

להפקיד את התכנית
13/12/2021

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

א. תאור התכנית המוגשת

תכנית זו מציעה תוספת של שתי קומות ושתי יחיד נוספות והפיכת שטח מחסנים למסחר בקומת הכניסה.

ב. רקע תכנוני לתכנית

חלקה ברחוב אל קצר בשכונת אל גמעיה בית צפפה.

תכנית 3488 החלה על המקום מייעדת את שטח התכנית המוגשת לאזור מגורים 5 מיוחד א. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה הנ"ל, תוכנן במתחם A מגרש 24 מהחלקה המקורית 5 בגוש 30282 לפי תצ"ר מס' 2011/523.

ג. בחלקה קיים מבנה בהיתר בנייה מס' 1987/65 בן שתי קומות ושתי יחיד. ישנם חריגות מזעריות מההיתר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות על בניין קיים, שכונת בית צפפה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0911610

מספר התכנית

0.439 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219361
	קואורדינאטה Y	627488

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל קצר בית מס' 15

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
30282	מוסדר	חלק		5

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
3488	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



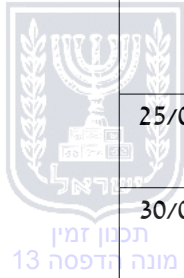
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1987	1701	3432	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3488.	החלפה	3488
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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות, גובה ומפלסים	12: 47 25/11/2021	מוהנד עומר	25/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 39 25/11/2021	מחמד עמרו	25/11/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 46 24/11/2021	מוהנד עומר	24/11/2021	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	פואד עליאן			ירושלים	(1)		02-6286130		foadalyan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: 1. בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו.
2. מגיש התכנית הינו מיופה כוח של בעל עניין בקרקע, כתובת: בית צפפה, אלגמעיה.

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
	עורך ראשי	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605		musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה, כביש ראשי-ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים -1 ת.ד. 27226.

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 שתי קומות חדשות לבניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד א לאיזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, סה"כ 5 קומות.
- ג. הגדלת מספר יח"ד מירבי מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



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 לעקירה	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

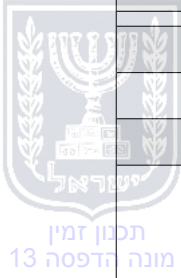
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד א'	439	100
סה"כ	439	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	438.19	100
סה"כ	438.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. אבן שאינה מוסתתת אסורה.
ב	הוראות בינוי 1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 2. גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מטרים מהקרקע הסמוכה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר חוות דעת המחלקות הבאות: איכות סביבה, אגף תוש"ה מח' דרכים, שפ"ע, תברואה, חברת חשמל, כבאות, נגישות, תחזוק כבישים ומדרכות, מח' גננות- עצים ותכנון. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ה	הריסות ופינויים המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
ו	מסחר תותר הקמת חזית מסחרית בהתאם לשטחים הקבועים בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
						4			20	29	438	1	מסחר	מגורים ב'		
						4	45	162	98	560	438	1	מגורים	מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	14.98 (1)	4	45	162	707	118	589	438	1	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס זה תותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	חיזוק מבנים עפ"י תקן 413, "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
6.4	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.5	ניהול מי נגר	ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').
6.6	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.7	שמירה על עצים בוגרים	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. חלק בלתי נפרד מהוצאת היתר בניה יהיה שילוב עקירת העצים בתחום שטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהניף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן טופס איכלוס	נטיעות עצים בוגרים בתחום המגרש בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

