

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0986547

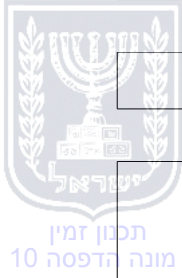
תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית צפפה-ירושלים.

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:

30/01/2022

להפקיד את התכנית

13/09/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב אל טאחונה בבית צפפה, ירושלים, בשטח של 923 מ"ר.

התכנית המאושרת 3365 קבעה אזור מגורים 5.

בתחום התכנית קיים מבנה בן 3- קומות שנבנה בחריגה מהיתר בניה שהינפך מס"ר 97/1.231 משנת 2001.

התכנית מציעה להסדיר את הבינוי הקיים ולהוסיף 2 קומות מעל הבנין הקיים, שינוי יעוד למגורים ב', וקביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית צפפה-ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0986547

שטח התכנית
0.923 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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

218757 קואורדינאטה X

628344 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי' בית צפפה-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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל טאחונה	2	

שכונה בית צפאפא-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק		10

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 10



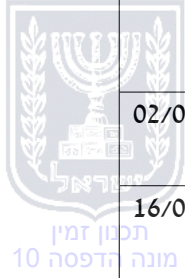
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
02/04/1992		2653	3990	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3365.	החלפה	3365
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	החלפה	62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	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			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות	20: 13 23/08/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	23/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 39 26/03/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	26/03/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מוסא סלמאן			ירושלים	בית צפפה				mosasalman123@gmail.com
	פרטי	מחמוד איברהים			ירושלים	בית צפפה	2			ubrasalman123@gmail.com

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	מוחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam2015@gmail.com
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	8176	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@gmail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				morad1976@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בנייה מעל בניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי.
3. הגדלת מספר הקומות המירבי .
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
8. קביעת הוראות בגין הריסות.
9. קביעת שטחי בנחן מירביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

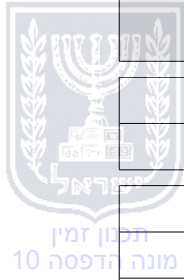
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	923.44	100
סה"כ	923.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	923.44	100
סה"כ	923.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>2. גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי 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.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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..</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ב'
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מולמחלקת שפי"ע בעריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל..</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, גיחון, עתיקות, שפי"ע, תושי"ה</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד המחלקות בערייה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.</p> <p>י. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה, יותר מעבר ברגל וכלי רכב ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. על מנת להבטחת האמור, ירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה חהיתר.</p> <p>3. שטח זה יפותח בד בבד עם הבניה בשטח התכנית ובהתאם לנספח תנועה באישור אגף תושי"ה והסדרי תנועה.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
יב	<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>

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	0	5	16	10.83	10	45	180	1662	122	1540	923.44	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 25% 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).

6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים..
2	טופס אכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל..

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.