

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1062884

הגדלת אחוזה בניה ותוספת בנייה לבניין קיים - אלסוואנה



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 :

18/06/2023

לאשר את התוכנית

21/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2022

להפקיד את התכנית

15/03/2023

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית נמצאת ברחוב אל סאוונה סמטה 1, אל סוואנה , ירושלים .
התכנית החלה במקום הינה 7896, ביעוד קרקע אזור מגורים 2 מיוחד .
בחלקה קיים בניין בין 3 קומות, שה"כ 6 יח"ד.

מוצע :

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד , למגורים ב'.
הגדלת אחוזי בניה .
תוספת קומה מעל בניין קיים, שה"כ 2 יח"ד.
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית .



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

הגדלת אחוזי בניה ותוספת בנייה לבניין קיים - אלסוואנה

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

101-1062884

מספר התכנית

0.715 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**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
קואורדינאטה X	222962
קואורדינאטה Y	632444

1.5.2 תיאור מקום

דרך אל צוואנה סמטה 1 - אלסוואנה - ירושלים .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אלסוואנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק	153	

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
7896	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62
08/06/2003		2689	5192	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7896.	החלפה	7896



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין: גובה, מס' קומות .	00: 49 19/01/2023	סחר קואסמי	19/01/2023	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר .	11: 03 22/01/2023	לואי בשיר	22/01/2023	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	נאפוז נובאני (1)			ירושלים	בית חנינא החדשה		052-2440243		arqstudio21 12@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית ..

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	סחר קואסמי		א.ר.ק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה		052-2440243		arqstudio2112 @gmail.com
	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	בית חנינא החדשה		052-2671242	02-6274367	s_a490@yaho o.com

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

הגדלת אחוזי בניה ותוספת בנייה לבניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים.
3. קביעת מס' הקומות המירביים.
4. קביעת מס' יח"ד המירביים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/שימור/עקירה.
7. קביעת קווי בניין חדשים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

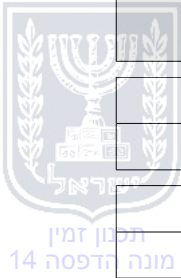
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	715	100
סה"כ	715	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	715	100
סה"כ	715	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', למעט קירות תמך עד 3 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ב	חניה
	<p>1-פתרון החניה יהיה בהתאם לתקן התקף, מס' יח"ד הדיור יקבע בהתאם לתקן החניה הנדרש.</p> <p>2-כניסות לחנייה ממפלס כבישים קיימים וסטטוטוריים.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1- קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>2-מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
ה	פסולת בניין
	<p>1- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2- תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ח	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות

4.1	מגורים ב'
	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').
ט	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית ראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2-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>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.</p> <p>4-תנאי להיתר בניה יהיה אישור כל מחלקות העירייה הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5-תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה .</p> <p>6-תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>7-תנאי להיתר בניה יהיה פינוי השטח המיועד לדרך מכל בניוי, גדרות ותכנון מפורט של הרחבת הדרך.</p> <p>8-תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
												שרות	עיקרי						
80	(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 11.2	8	(1) 45	228	368.61	177	1089	715	1	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) תכנית החנייה התת קרקעית לא יעלה על 80% משטח התכנית.

(2) גובה רצפת הגג יהיה 11.20 מעל מפלס 0.00 שהוא 742.70. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) כמוסמן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.3	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה בדבר :</p> <p>1- הכשרת רחבת מערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי, בכפוף לחוק התכנון ובניה, התשכ"ו 1965 .</p> <p>2- בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ"ר יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים .</p> <p>3- תוואי צנרת הגז בתוך המגרש, במידה והצנרת תחרוש משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>4- דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך יהיו ברוחב שלא יפחת מ 4.00 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ 16.00 מ' וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים .</p> <p>5- על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני יותקן ברזי כיבוי בעל זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות, הברזים יותקנו כנדרש לפי תקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>6- יש להטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2000 ל/ד בלחץ 1.5 באר .</p> <p>7- כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ 6" .</p> <p>8- צריכת המים המפרטת לעיל היינו לצורכי כיבוי אש בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית .</p> <p>9- אי בתנאים לעיל לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו והם מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר .</p> <p>10- אישור המהנדס האחראי על פיתוח תשתיות העמיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבניה .</p> <p>11- אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית ורדיוס הסביבה תוכננו בהתאם לתקנות התכנון ובניה .</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לאיכלוס .	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14