

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1059831

תוספת בניה מעל שני בניין קיים בשכ' בית צפא, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/08/2024

לאשר את התוכנית

29/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005207262/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 116 גוש 30995 מאדמות בית צפאפא, שטח החלקה 854 מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 5834ב) הנו אזור מגורים 2 מיוחד . בחלקה קיים שני בניינים מעל שתי קומות חניה שנבנה לפי היתר בנייה מס' 113803 (מס' תיק רישוי 20116/336) ללא עבירות בניה , התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל המבנים הקיימים וחזית מסחרי בבנין ב' (סה"כ 13 יח"ד).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה מעל שני בניין קיים בשכ' בית צפפא, ירושלים.
		מספר התכנית	101-1059831
1.2	שטח התכנית		0.854 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	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 219500

קואורדינאטה Y 626700

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל טנטור, בית צפא, 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	בית צפא		

שכונה בית צפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק		116

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

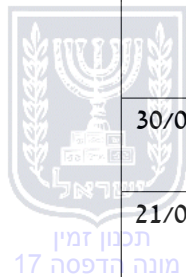
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מק/5022 א</u>	החלפה	התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
<u>ב/5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>ב/5834</u>	התליה	התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 5834/ב.	7907	8860		21/07/2016
<u>62</u>	החלפה	התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מורד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מורד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		18/10/2023	ראגאבי נביל	11: 00 09/03/2024		לא
תנועה	רקע	1: 100	1	06/03/2024	נביאה ג'אראיסה	17: 04 06/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2023	ראגאבי נביל	16: 55 18/10/2023		לא

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
מר	פרטי	מחמד אעוור			ירושלים	בית צפפה		02-5011180		waleedawar1@hotmail.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	הנדסאי	ראגאבי נביל	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמעי סמ 01		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה	119201	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	בנאן גריב מוסה	1551	משרד ירושלים להנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא				musa3m@hotmail.com
	יועץ	נביאה ג'אראיסה		036739803	ירושלים	דרך שועפאט		04-6315043		nabeelrajabi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בניה מעל שני מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב' וחזית מסחרית.
2. קביעת סך שטחי בניה מרביים בתחום התכנית .
3. הגדלת מספר יח"ד המירבי, ל- 13 יח"ד.
4. קביעת מס' קומות המירבי.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת קומות מעל מבנים קיימים והרחבת קומות חניה .
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת בגין קביעת חזית מסחרית בבניין ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין תחת	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	854	100
סה"כ	854	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	854.18	100
סה"כ	854.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	חניה - מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. - החניה תהיה תת קרקעית. - ההרחבה המוצעת לקומת החניה תהיה בתת הקרקע .
ב	הריסות ופינויים הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
ג	סטיה ניכרת - מס' הקומות כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . - קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג, כייחול וגוון האבן הקיימת . הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	מסחר - החזית בקומת הקרקע לבניין ב' תהיה חזית מסחרית. - פתרונות השילוט, והשתלבות עם המדרכה יהיו בתאמה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון .
ו	תנאים בהליך הרישוי - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדירור, גינות ונטיעות. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. - תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. - תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. - תנאי למתן היתר תכנון מפורט כולל תכנון מדרכות בתחום הדרך.

מגורים ב'	4.1
6. תנאי למתן היתר הריסת הגדרות / הבינוי המסומנים להריסה.	



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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מוחלט					
								210			35	175		ב	101	מסחר	ב' מגורים	
								1240		85	286	955		א-ב	101	מגורים	ב' מגורים	
(4)	(4)	2	5	16.32 (3)	15	13	45 (2)	322	2752	1217	85	320 (1)	1130	854	א-ב	101	מגורים ומסחר	ב' מגורים



מועד הפקה: 14/10/2024 08:13 - עמוד 13 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 17

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

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).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.