

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0503201**

**הגדלת זכויות בנייה לחלקה 74 בגוש 30610 בשכ' בית חנינה, ירושלים**



**ירושלים**

**מחוז**

**ירושלים** מרחב תכנון מקומי

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 74, גוש 30610 בשכונת בית חנינה, על החלקה נמצא בניין שנבנה לפי תיק מס' 08/406 ומספר היתר 102852, הכל בהתאם לתכנית המאושרת 3458 א החלה במקום.  
מטרת התכנית המוגשת הגדלת אחוזי בניה מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' ( 160% ) ותוספת שתי קומות מעל הבנייה הקיימת לצורך יציירת 6 יח"ד נוספות.  
אין על בעלי החלקה תהליכים משפטיים.  
מגיש התכנית הוא הבעלים של החלקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה לחלקה 74 בגוש 30610 בשכ' בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0503201

1.630 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

222020 קואורדינאטה X

637555 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-בית חנינה-רחוב אל קמר

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 קמר		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		74

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
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
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/3458/א.	החלפה	במ/3458/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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	14/07/2018	פהים עיד	14/07/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14/10/2017	פהים עיד	14/10/2017	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	עבדאללה אבראהים מעאלי		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		052-2864633		malea@yah oo.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..

**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
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים להנדסה ומדידה	ירושלים	דרך בית חנינא	10	02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

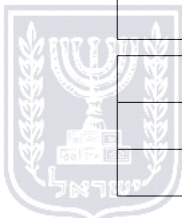
תוספת שתי קומות לבניין קיים בשכונת בית חנינה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
3. הגדלת יחידות דיור ל- 18 יח"ד.
4. הגדלת מספר קומות משלוש קומות לחמש קומות.
5. קביעת הוראות בנייה ופיתוח לשם תוספת שתי קומות.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח שטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,630	איזור מגורים 1 מיוחד
100	1,630	סה"כ



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,639.27	מגורים ב'
100	1,639.27	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשרטי :-</p> <p>א. קו בניין תת קרקעי עבור קומת המרתף .</p> <p>ב. קו בניין עילי עבור מרפסות.</p> <p>2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומת מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד.</p> <p>3. תוספת הקומות תבנה בהתאם לקונטור הבנין הקיים .</p>	
חניה	ב
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
הריסות ופינויים	ג
<p>א. חלק המבנה המסומן בנספח הבינוי בצהוב, מיועד להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>א. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי 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> <p>ג. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 6 מטר וכל הקטנה של מרחק זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים : כבאות, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



## 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)	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת		עיקרי
(5)	(5)	1	5 (4)	11	18	36.7 (2)	177.3 (1)	2890	602		560	1720	1630	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)		יעוד
קדמי (5)	אחורי (5)	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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מעל הקרקע הינם 160% בניה כולל 320 מ"ר בקומת חנייה אשר אינה תת-קרקעית במלואה.
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משתח המגרש.
- (3) גובה בניין ב' הוא 15.60 מ', ומעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני כמפורט בנספח הבנוי.
- (4) בניין א' - 4 קומות.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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).

**6.2 מגבלות בניה לגובה**

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, לרבות הגבלות בנייה לגובה. תמ"א 15 על מסמכיה היא עדיפה וגוברת על תכנית זו, ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה תעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות ביטחות, אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש וכד' הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.3 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה