

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0524025**

**תוספות בניה ויח"ד למבנה מגורים שכ' בית חנינה, ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1-שטח התכנית חלה על חלק מחלקה 167 בגוש 30615, רחוב אלהודה סמטה 3 שכי בית חנינה, ירושלים

2- התכנית התקפה הינה תכנית מס' 7159/ב' אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד בו מותרים 75% שטחים עיקריים.

3- הבניין הקיים הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף לפי היתר בניה מס' 14/383.01.

4- התכנית המוצעת מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ל 160% והשלמת הקומות עד 5 קומות.

5- אין עבירות בניה בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספות בניה ויח"ד למבנה מגורים שכ' בית חנינה, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0524025

**1.2 שטח התכנית** 0.994 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 221336  
 קואורדינאטה Y 636798

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלהודא סמטא 3, שכונת בית חנינה 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 נגי'אמה סמ 3		

שכונה בית חנינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		167

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 16



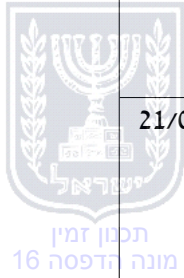
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7159/ב.	החלפה	7159/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/5022/א



**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				מוראד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוראד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		18/07/2018	מוראד עתאמנה	18/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/06/2018	נביל ראגאגבי	25/06/2018		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
	פרטי	יאסר רגיבי			ירושלים	(1)		052-3906655	04-6905252	mo.arch99@gmail.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, כתובת: שכונת בית חנינה, רחוב אלהודא.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוראד עתאמנה	119201	מוראד אדריכלים ושירותי הנדסה	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאגבי	52724	נביל לתכנון והנדסה	ירושלים	אל אצמאעי	1	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	mo.arch99@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 2 קומות מעל מבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומות קיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.4 הגדלת מסי יח"ד מ 6 י"חד ל 10 יח"ד.

2.2.5 הגדלת מסי קומות מ 3 קומות ל 5 קומות מעל קומת חניה.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת הוראות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב.

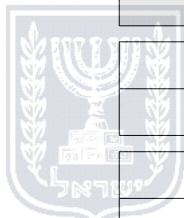


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	994	אזור מגורים 1 מיוחד
100	994	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	996.17	מגורים ב'
100	996.17	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בשטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט לא יותר כל בינוי.            ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבוד יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.            2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.            3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.            4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.            5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.            6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.            7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p> <p>גדר/ חלק המבנה/ חריגת בניה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.            ב. מס' קומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.            ג. הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י הבעלים ועל חשבונם.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></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>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה 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 בינוי 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, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. 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, מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ג. שטח זה יפותח כמעבר כלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	15.6 (3)	10	10	35 (2)	218.05	סה"כ שטחי בניה (1) 2167.4	577	148	159	1283.4	994	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
100 (5)	(4)	(4)	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

### הערה ברמת הטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) השטחים כוללים שטחי בניה מעל ומתחת הקרקע לרבות מרפסות, כמצויין בעמדה נפרדת בטבלה.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, כמסומן בנספח בינוי..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) גודל מרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לסעיף 3.2 לעיל.
- ב. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור הועדה המקומית.
- ג. לא הוגש תצ"ר כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התצ"ר ע"י הועדה המקומית.

**6.2 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).

**6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413.

**6.4 היטל השבחה**

- א. הועדה 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	הבניה תתבצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בפועל בתחום התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.