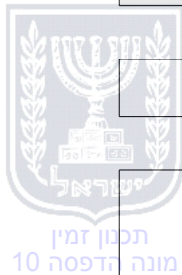


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0580647

הוספת שתי קומות לבניין מגורים בן שתי קומות בשכונת בית חנינא



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2018

להפקיד את התכנית  
26/03/2019

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

התכנית חלה על מגרש 2 מחלקה 24 גוש 30607 מאדמות בית חנינא.  
חלקה 24 חולקה לשני מגרשים בהתאם לתכנית 3543, ועל החלקה חלה תכנית 3458 א'.  
על המגרש קיים בניין בן שתי קומות מעל קומת חנייה חלקית, שמכיל 4 יח"ד, שנבנה בהתאם להיתר בנייה מס' 109166 (תיק בניין 2013/255).  
התכנית מציעה שינוי אזור המגורים מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' למען הוספת שתי קומות מעל הבניין ולפי קונטור הבניין הקיים ויצירת 4 יח"ד נוספות, והגדלת שטח החנייה.  
הבניין הקיים במגרש נבנה בהתאם להיתר הבנייה, ואין שום חריגות בבנייה.  
מגיש התוכנית הינו בעל ענין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שתי קומות לבניין מגורים בן שתי קומות בשכונת בית חנינא

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0580647

מספר התכנית

0.689 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג 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

221725 קואורדינאטה X

638300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון בית חנינא, מערבית לצומת נווה יעקוב

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	טהא חוסיין סמ 3		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		24

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
3543	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



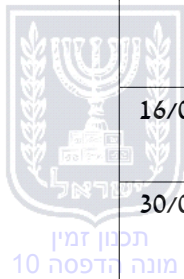
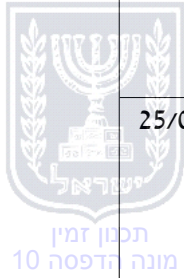
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	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.	כפיפות	תמא/ 15
10/12/1987	442	3507	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3543	החלפה	3543
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פהים עיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	03/02/2019	פהים עיד	14: 30 03/02/2019	מחייב לעניין גובה ומספר קומות מירביים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2018	פהים עיד	11: 51 12/03/2018		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



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
מר	פרטי	עדנאן אבו זהרייה (1)			ירושלים	טהא חוסיין סמ (1) 3		02-5400966		adnanabuza hrea@yahoo.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 מוסטאפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

## 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 שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת בית חנינא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מריבים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 4 יח"ד ל- 8 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי הקומות.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ופיתוח שטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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

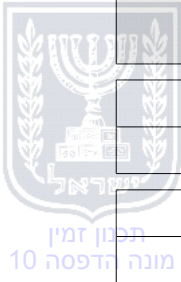
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	689	100
סה"כ	689	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	682.89	100
סה"כ	682.89	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשרטי :-</p> <p>א. קו בניין תת קרקעי עבור קומת המרתף הממוקמת במלואה בתת הקרקע .</p> <p>2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>3. תוספת הקומות תבנה בהתאם לקונטור הבנין הקיים .</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <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>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי 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>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . 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 לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<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>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	1	4	12.5 (1)	12	8	42	193	1333	230		197	906	689	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)		יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 160% בניה.

תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%.

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

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>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).</p>

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.                  ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תוש"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתאום עם מהנדס העיר.</p>

<b>6.3</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>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.</p>

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

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

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10