

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0608521

תוספת בזכויות בניה ושינוי קווי בניין בשכונת בית חנינא

ירושלים

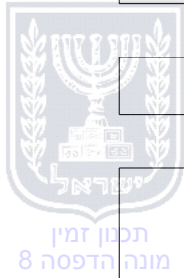
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

שם תכנית : שינוי קווי בניין בשכונת בית חנינא ירושלים

תיאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא ירושלים בשטח של 1.425 מ"ר.
היעודים ע"פ התכנית המאושרת 7159ב הם אזור מגורים 1 מיוחד 75% זכויות בנייה .

הקרקע היא בבעלות של המגיש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בזכויות בניה ושינוי קווי בניין בשכונת בית חנינא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0608521

מספר התכנית

1.425 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4

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 220867

קואורדינאטה Y 636983

1.5.2 תיאור מקום

בית חנינא

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			

שכונה

בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		99, 116, 120, 937

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
7159 / ב	ג112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7159 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7159 / ב .	6709	1902	05/12/2013



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/03/2019	אילן אפרת	07:06 14/03/2019		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	נור חרבאווי			ירושלים	דרך בית חנינא		052-2995474		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת			ירושלים	שמואל הנגיד	19	054-5901970		akramyagmo ur@yahoo.co m
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	15	02-5838502		zd5838502@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בזכויות בניה ושינוי קווי בניין בשכונת בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א.

ב- שינוי בקווי בניין מאושרים בתכנית 7159 ב'.

ג- הגדלת שטחי בניה מאושרים בשטח ב 20% בהתאם למותר בסעיף 62א(א) סעיף קטן 16 לחוק התכנון והבניה.

ד- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ה- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,425.8	100
סה"כ	1,425.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,425.8	100
סה"כ	1,425.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ג. מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 8 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ד. בניה באבן- כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. ה. גידור תא שטח בניה- הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהיה גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ 1.2 מ ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ', תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה. ו. שטח המרווח הקדמי של הבנין ייועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטח תמרון או לחנית מכוניות. ז. גגות רעפים- תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה, וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבנין, כאמור לעיל.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנות הרמפות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי החניה והציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבנין המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאות היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ד	סטיה ניכרת 1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 . 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 בנספח מס' 1 לבין קו בנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

4.1

מגורים א'

ה

עיצוב אדריכלי

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול של האבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.

ו

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ז

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום ותכנון העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח , מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יח"ד מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ולאז מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, ולאז קווי ניקוז ולאז תא ביוב, ולאז דרך, ולאז עמוד תאורה, ולאז קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן : עבודות התשתית 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת ובפני רעידת אדמה ע"פ דרישת ת"י 413.
5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
6. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל תא שטח.
7. תיאום עם רשות העתיקות.
8. תיאום עם מחלקת הדרכים בעירית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבנינים מהדרכים הציבוריות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1

מגורים א'

המאוסרות / הקיימת בשטח.

9. תנאי למתן היתר בניה ו/א טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים

4.1.2 (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (חניה), 4.1.2 (הריסה).

10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה .

11. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום תצ"ר והוא לעניין סעיף 6.1

12. תאום עם מחלקת תברואה בדבר הצבת מתקן אשפה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם לשביעות

רצון אגף התברואה.

13. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיו מילוי אחר ההוראות בסעיף:

4.1.2 (א-ה) (רישום הערת אזהרה).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי								
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11	8	36	112	1593			(1)	1353	1426	1	1	מגורים	מגורים א'

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:

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים).

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, למעט השטחים המפורטים להלן:

א. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכוונות וכד' עד 8% משטח הבניה המירבי.

ב. שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב 1992).

ג. חניה תת קרקעית - בהתאם לדרישות התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה.

ד. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א..

(2) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט.

עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את כל העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתייחס לתאי השטח התכנוניים תוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית זו, לאישור הועדה המקומית, לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

ב- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

ג- לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו יירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.

6.3**חשמל**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6.4**תשתיות**

מגישי בקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קב ביוב/או קו ניקוז. ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישה הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבי על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראיים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי בקשה להיתר כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

6.5**אנטנות**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

6.6**מגבלות בניה לגובה**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות, תנאי להוצאות היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.



6.7	היטל השבחה
	א- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

