

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0620773

תוספת בנייה לבניין קיים בשכ' בית חנינא-ירושלים .

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 :
27/01/2019

להפקיד את התכנית
04/08/2019

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 נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 6671 - חלק מחלקה 87 .

קיימים בחלקה שני בניינים כל בניין בן 2 קומות מעל הקרקע , אשר נבנו על פי היתר בנייה מס' 2011/802.0 סכ"ה 6 יח"ד .

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל בניין קיים סה"כ 4 יח"ד חדשות .

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בנייה לבניין קיים בשכ' בית חנינא-ירושלים .

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0620773

1.2 שטח התכנית 1.248 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 לי"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

221075 קואורדינאטה X

638600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלעקבה, בית חנינא-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	אלעקבה	1	

שכונה בית חנינא - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		87

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



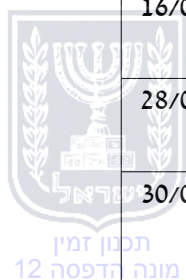
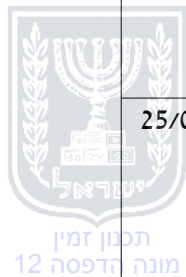
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 62	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 6671.	החלפה	6671
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	23: 45 13/04/2019	מחמד אבו גנאם	27/06/2018	5		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי	00: 05 30/05/2019	עלאא עבד אלקאדר	29/05/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		00: 07 30/05/2019	עלאא עבד אלקאדר	15/06/2018	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	אליאס רגבי			ירושלים	(1)	1	054-5216796		

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: רחוב אל עקבה בית חנינא-ירושלים.

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד סולטן סלימאן	ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד מסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502		zd5838502@g mail.com
אדרכלות	הנדסאי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	בית חנינא החדשה (3)		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 38165 ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא - ירושלים.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12

(1) כתובת : ת.ד.38165ירושלים.

(3) כתובת : רחוב אל זהור 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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 בשכ' בית חנינא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת קווי בניין חדשים.
- 3- הגדלת מספר יח"ד המירבי.
- 4- קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
- 5- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 7- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 8- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

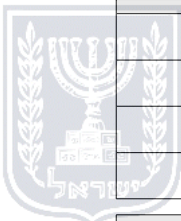
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	61	4.89
מגורים 1 מיוחד	1,187	95.11
סה"כ	1,248	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	61.55	4.93
מגורים ב'	1,186.52	95.07
סה"כ	1,248.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. בתא שטח תותר תוספת שתי קומות חדשות . הבניה המוצגת בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית .</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>
ב	חניה
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי 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 הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מרחק בין הבניינים לא יקטן מ-3.5 מטר, למעט גשרי חיבור בלבד. כל בנייה נוספת במרווח זה תהיה סטיה ניכרת .</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, מאותו סוג אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תאום מיקום וגודל מתקני אשפה עם מחלקת התברואה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>א- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מטח	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							ש"כ	ש"ר						עיקרי	ש"ר
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.8 (1)	10	42	115	1435	207	1228	1248	100	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4											

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 ה. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 ו. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה והעתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.
 ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.3

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.4

מגבלות בניה לגובה

א.על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא 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 בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו.

6.5

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.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מאישור התוכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12