

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0620708

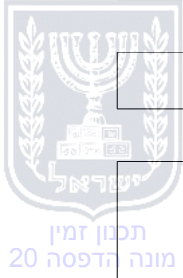
תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים

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

שם התכנית : תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים .

תיאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה .

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת 3458 א - חלקה 178,179 .

מצב בניין קיים בתא שטח 100 :

קיים בחלקה בניין בן 3 קומות מעל הקרקע , אשר נבנה ללא היתר בניה.
בכל קומה שתי יח"ד סה"כ 6 יח"ד .

מוצע :

- 1-הכשרת בניין קיים בן 3 קומות , ללא היתר בניה בתא שטח מס" 100 .
- 2-תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 4 יח"ד חדשות בתא שטח מס" 100 .
- 3-הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה בתא שטח מס" 101 י

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע בתחום התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0620708

מספר התכנית

1.473 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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
	קואורדינאטה X	221515
	קואורדינאטה Y	639388

1.5.2 תיאור מקום רחוב מרג' אבן עאמר, 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	מרג' אבן עאמר		

שכונה בית חנינא - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק	178-179	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
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 את 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי	23: 25 07/05/2019	עלאא עבד אלקאדר	05/05/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		23: 38 02/06/2019	עלאא עבד אלקאדר	08/01/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	מוחמד עבד אלחק			ירושלים	(1)		053-4623098		

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 מרג' אבן עאמר 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
הנדסאי	עורך ראשי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	(2)		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader @gmail.com
מודד מסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(3)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת : ת.ד. 38165

ירושלים.

(2) כתובת : רחוב אל זהור 10 בית חנינא-ירושלים.

(3) כתובת : בית חנינא-ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
ל"ר	ל"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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הכשרת בניה ו-תוספת שתי קומות מעל בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ומגורים ג'.
- 2-קביעת קווי בניין חדשים.
- 3-הגדלת מספר יח"ד המרבי.
- 4-קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.
- 5-קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 6-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7-קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 8- קביעת שטח לאטימה עד לקבלת היתר בניה בתא שטח 100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	64	4.35
מגורים 1 מיוחד	1,409	95.66
סה"כ	1,473	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.05	4.35
מגורים ב'	810.24	54.99
מגורים ג'	599.12	40.66
סה"כ	1,473.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בתא שטח 100 תותר הכשרת בניין הקיים ותוספת שתי קומות חדשות.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. שטח המסומן לאטימה בנספח בנוי יישאר אטום עד להוצאת היתר בניה וכמפורט בסעי' 7.1 להלן.</p> <p>4. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>
ב	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בתא שטח 101 תותר הקמת בניין מגורים חדש מעל חניה תת-קרקעית. הבניה המוצגת בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. תותר תוספת מרפסות בתא שטח 101 (מעל ה- 180% המותרים) לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת שלא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

דרך מאושרת	4.3
הוראות	4.3.2
<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>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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						גודל מגרש כללי	
								ש"ב	ש"כ	עיקרי	שרות						עיקרי
צידוי- שמאלי (3)	צידוי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	15.3 (2)	12	10	31	195	(1) 1575	279		195	1101	810	100	מגורים	ב'
3	3	1	5	15.3 (2)	17	10	37	263	(4) 1571	496		205	870	599	101	מגורים	ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(3)	(3)	100	מגורים	מגורים ב'
80	3	3	101	מגורים	מגורים ג'

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, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בנייה בתא שטח 100 (160% מעל הכניסה הקובעת)..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי ..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) אחוזי בנייה בתא שטח 101 (180% מעל הכניסה הקובעת)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

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

6.4**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.

6.5**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.

6.6**עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.7**עתיקות**

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

6.8**חניה**

א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
 ג. יותר איחוד הבניה של החניון בתת הקרקע בין תאי שטח 100 ו-101.

6.9**ניהול מי נגר**

יותר לפחות 20% 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

6.9	ניהול מי נגר
אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	

6.10	סטיה ניכרת
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבנוי 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. שלביות ביצוע שנקבעו בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת.</p>	

6.11	פסולת בניין
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.	

6.12	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>	

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 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, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת 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.. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הכבאות, לרבות בנושאים הבאים :</p> <p>1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. בבניינים שגובהם עולה על 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן וואו להתקין מערכות מתזים.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	ביצוע אטימת שטח של כ-290 מ"ר כפי שמסומן בנספח בינוי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	היתר בניה	א. אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות. ב. הבניה תבוצע בהינף אחד כל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.
3	טופס אכלוס	1. תנאי למתן טופס אכלוס לבניין חדש בתא שטח 101 יהא השלמת חניון תת-קרקעי משותף. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה .

