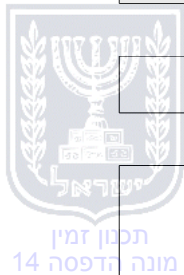


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0706135

שינוי יעוד לשם תוספת בניה בשתי יח"ד בית חנינה, 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:
24/03/2019

להפקיד את התכנית
09/12/2019

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

- א. תאור התכנית המואשרת והרקע להגשתה :
מגרש 2008 מתכנית 7155/ א נמצא בחלקה 88 בגוש 30614. המגרש בשטח של 730 מ"ר נמצא בדרך חיזמה-
בשכונת בית חנינה מזרחית לדרך ראמללה.
תכנית 7155/ א מיעדת את המגרש לאזור מגורים 2 מיוחד (112.5% זכויות בנייה).
על שטח התכנית קיים בנין שנבנה על פי היתר מס' 14/983 .
ב. עקרונות תכנוניים :
תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה עד 160% .
שינוי בקווי הבניין .
ג. מעמדו של מגיש התכנית :
מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד לשם תוספת בניה בשתי יח"ד בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0706135 מספר התכנית

0.730 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221959 קואורדינאטה X

637151 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך חזמה מול סמטה 7, 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	דרך חזמה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		87-89, 901-902

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
א / 7155	2008

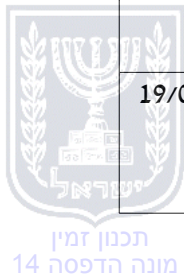
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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' לחניה. 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
08/07/2010	3799	6105	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7155/א	החלפה	7155/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/מק/א. הוראות תכנית 5022/מק/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3457/במ/א.	החלפה	במ/3457/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			חסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 02 13/11/2019	חסין מסודה	16/12/2018	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 07 13/11/2019	מוחמד עמר	11/06/2019		1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 38 17/12/2018	חסין מסודה	16/12/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אחמד אבו דין			ירושלים	אל מאמון (1)		052-3035551		
	פרטי	טאריק אבו דין			ירושלים	אל מאמון		052-3035551		
	פרטי	מחמד אבו דין			ירושלים	אל מאמון		052-3035551		
	פרטי	עמאר אבו דין			ירושלים	אל מאמון		052-3035551		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך חיזמה בית חנינה ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה 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	חסין מסודה	114241	אדריכל	ירושלים	שועפאט		02-5824845		hussein88@g mail.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605		Musa3@beze qint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	info@yarden- eng.com

(1) כתובת : דרך בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת : רחוב אבן שדאד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת זכויות בנייה, מס' קומות ומס' יח"ד בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג.

2- קביעת שטחי בנייה מרביים .

4- שינוי קווי בניין .

5- שינוי מס' קומות ל-5 קומות מעל כניסה הקובעת .

6- הגדלת מס' יח"ד מרבי מ- 7 ל-9.

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

8- קביעת תנאים למתן היתר בנייה ואכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

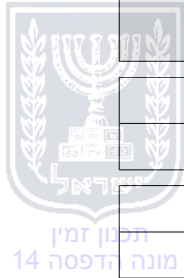
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 2 מיוחד	730	100
סה"כ	730	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	729.93	100
סה"כ	729.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1- עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2- קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>3- זכויות בניה הינם כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>מרפסות</p> <p>1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10מ"ר.</p> <p>3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לענין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יהיו תת קרקעיים במלואם ויבוצעו 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 החניה לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ה	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכול לבין 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, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4). הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>(5). תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>(6). אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה.</p> <p>(7). אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	1	5	15.6 (3)	16.2	9	37.4 (2)	236	1723 (1)	462		180	991	730	1	מגורים	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			
90	(4)	(4)	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה..
- (2) התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) כמסומן ב תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 חלוקה ו/ או רישום	א. 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. ב. 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 חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.4 תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5 ניהול מי נגר	יותרו 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).
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	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. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	איכלוס	נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זה-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14