

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0343574

תוספת קומות למבנה קיים והקמת מבנה חדש, שכ' בית חנינה, 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

מדובר בתכנית בשכונת בית חנינה בגוש 30614 חלקה 269 ו חלקה 277 ברחוב אל עירבי. התכנית חלה על שטח של 1.911 דונם.

יעוד הקרקע על פי תכנית 3457 א' המאושרת נקבע למגורים 1 מיוחד ודרך מאושרת. בחלק מחלקה 277 קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת מסד שנבנה מלפני שנת 1967, ומוצע תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים ועמודת ממ"דים.

ביתרת חלקה 296 מוצע הקמת מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות למבנה קיים והקמת מבנה חדש, שכל בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0343574

1.911 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 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

221806 קואורדינאטה X

636927 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל עירבי, שכונת 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	אל עירבי		

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	269, 277	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 כפופה לתכנית 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
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457/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			מיגל אסתרקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין : גובה, מספר קומות.	15: 44 11/12/2019	באסם עליאן	11/12/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 21 05/12/2019	חואמדה עלי	05/12/2019		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	עבד אלסמיע אל-קייסי			ירושלים	בית חנינה החדשה (1)			02-6274003	colors48@h otmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרע לשם הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית מעיד על בעלות קניינית כלשהי 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
	עורך ראשי	מיגל אסתרקינד	77817	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		regal.kenzo@ gmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257		ירושלים	האומן	212	02-6274003	02-6744672	colors48@hot mail.com
אדריכל	אדריכל	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי	6	052-2632981	077-2031290	bassem.alaya n@gmail.co m
	מודד	איבגיניה קליינר	1383		ירושלים	דרך בית חנינה	21	02-6282889		holylandsurv ey@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 קומות למבנה קיים והקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת מספר קומות בבניין מס' 2 ל-5 קומות, בניין מספר 1 ל-6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
4. קביעת מספר יחיד ל-20 יחיד.
5. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות וסככות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8.29	0.43
מגוחרים 1 מיוחד	1,903.39	99.57
סה"כ	1,911.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.29	0.43
מגורים ב'	1,903.4	99.57
סה"כ	1,911.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין תת-קרקעי הינו תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> <p>עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכנית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>ב. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. 2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה בתא שטח 1. 2. מקומות החניה המוצעים יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א)(ב) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בבניין קיים תבוצע הבנייה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 2. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר למעל קירות תמך גובהם יקבע ל-3 מטר.
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ב'
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה תאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין 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 מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, 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</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) תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקן לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: מח' הדרכים שפי"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, חב' חשמל, תושי"ה, איכות הסביבה.</p> <p>6) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>7) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>8) תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ראה סעיף 6.1 להלן.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>



4.1	מגורים ב'
	העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י. 413</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	2	6	18 (2)	15.4	11	45 (1)	340	2427	1142	90	185	1010	714	1	1	מגורים	ב'
(3)	1	5	17.7	7.56	9	45 (1)	160	1899	79	0	144	1676	1189	2	2	מגורים	ב'



תכנון זמין
שמאלי
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
110	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
	(3)	(3)	2	2	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים ומרפסות בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד גובה +20.5.
- (3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3

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	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה