

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0636670

תוספת זכויות בניה לבנין קיים בשכונת 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:  
20/05/2019

להפקיד את התכנית  
02/01/2020

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

תחום התכנית הינו בחלקה 103, גוש 30611, מגרש 23 אשר בשכינת בית חנינה ירושלים. שטח התכנית מתפרש על פני 2152 מ"ר.  
בתחום התכנית קיימת תכנית מאושרת מס 7459 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1 75% אחוזי בניה. בשטח קיימים 2 בניינים בני 3 קומות כ"א סה"כ 12 יח"ד מעל קומת חניה. התכנית מציעה תוספת 2 קומות ו-4 יחידות דיור לכל בניין, סה"כ 20 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכיות בניה לבנין קיים בשכונת בית חנינה ,ירושלים	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
101-0636670	<b>מספר התכנית</b>	
2.152 דונם		<b>1.2 שטח התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
מחוזית	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	
ל"ר	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	<b>היתרים או הרשאות</b>	
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220900 קואורדינאטה X

637925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 30611 חלקה 103 מגרש 23 לפ"י תב"ע 7459

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	לא מוסדר	חלק		52, 64, 103-104, 207

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
7459	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



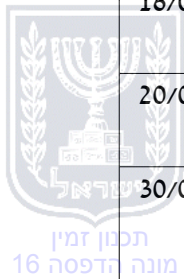
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	ל 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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
20/08/2006	4666	5567	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	7459
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			נירה שבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שבול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 16 20/11/2019	אמגד טחאן	12/08/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		18: 12 24/02/2019	אמגד טחאן	24/02/2019	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



**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	משעל עבד אלחק			ירושלים	אל איאם ) (1				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע כלולה בתכנית זו..

**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	נירה שבול	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432		nirshoval@gmail.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	טייבה		09-7991002		sigma.sur1@gmail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין		02-6735343		amjad.tahhan@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 לשני בניינים קיימים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל קומת חנייה.
3. קביעת קווי בניין .
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל 20 יחידת דיור.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

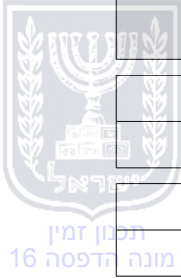
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	2,152	100
סה"כ	2,152	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,152.05	100
סה"כ	2,152.05	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תותר תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת שתי קומות מעל שני המבנים לשם תוספת 8 יחידות דיור חדשות. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</li> <li>2. זכויות הבניה והוראות הבניוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</li> <li>3. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחייה.</li> <li>4. גובה הגדרות כלפי השטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי.</li> </ol>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</li> <li>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פתרון חנייה לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</li> <li>4. תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב לתחום המגרש וזו תהיה הירידה לחניון.</li> </ol>
<b>ג</b>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדרות המסומן בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>
<b>ד</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' קומות המירביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>
<b>ה</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<b>ו</b>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת יפונו אתר, מאושר עי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970. פינוי הפסולת יעשה עי יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
<b>ז</b>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> </ol>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. 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>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין .</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב 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 . יכול לבין היתר את האלמנטים הבאים : 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת " (למעט מתקנים סולאריים), 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) תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(5) תאום עם מחלקת כיבוי כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(6) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ, חלוקים וכד.).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.5 (2)	20	22	180	3870	600		645	(1) 2625	2152	1	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	1	מגורים	מגורים ב'

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עבור מרפסות.

(2)  $+15.5$  = גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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****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 מטרים ואין לחרוג ממנו. אלא באישור רשות שדות התעופה. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית

**6.3****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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה