

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0831990

השלמת קומה ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינה רח' אבו מאדי סמטה 3.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה (הגדלת מס' קומות ו מס' יח"ד)
3. מוצע תוספת 2 קומות לבנין בשלב הביצוע בן 4 קומות לפי בקשה להיתר מס' 2014/202.00.
רקע תכנוני לתכנית :

1. החלקה 146 מוגדרת כאזור מגורים 1 מיוחד לפי תכנית א'7828 החלה על המקום.
2. אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית א'7828 הינם 75% בלבד משטח המגרש נטו, גובה בניה עד 3 קומות ומס' יח"ד עד 6 יח"ד.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' (השלמת קומה קיימת ותוספת 2 קומות סה"כ 12 יח"ד).

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת קומה ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים בשכונת
בית חנינה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0831990

מספר התכנית

1.067 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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	221190
	קואורדינאטה Y	638400

1.5.2 תיאור מקום רחוב אבו מאדי סמטה 3, שכונת בית חנינה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
30607	לא מוסדר	חלק		96, 99, 146

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
32	א /7828

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/2012	3471	6403	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7828/א למעט האיחוד והחלוקה.	החלפה	א /7828
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתאז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתאז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מבנה, ומספר קומות	16: 22 14/03/2021	מועתאז לאפי	10/03/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 50 11/04/2021	מוראד מחיסן	01/04/2021	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	פאיז ג'ודה			ירושלים	גיבל מוכבר (1)	41	02-6749035	02-6749035	bakerjudeh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ג'בל אלמוקבר 41, שכונת גבל אלמוקבר, 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	מועתאז לאפי	11541219		ירושלים	(1)		02-5820940	02-5820940	mo3lem.lhandasa@gmail.com
מהנדס	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)	24	02-5321440		morad1976@gmail.com

(1) כתובת: רחוב א זהרה 2 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב מנויר חסן 24, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. השלמת קומה ותוספת 2 קומות למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.

3. הגדלת מספר יח"ד ל 12 יח"ד.

4. הגדלת מס' הקומות ל 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעיים.

5. קביעת קווי בנין חדשים לחרחבת קומת המרתף..

6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

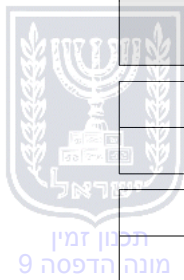
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,066.93	100
סה"כ	1,066.93	100

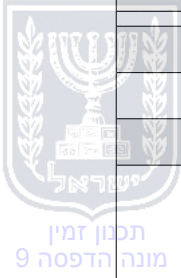
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,066.93	100
סה"כ	1,066.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מר' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס ל מפלסי הקרקע הטבעי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי 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), תשס"ב מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.</p> <p>ב. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (3) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, תברואה, שפ"ע, תושי"ה ונגישות.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>3..תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בקומת המרתף ובתחום המגרש במידת הצורך על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(3)	(3)	(3)	19.8 (2)	12	40 (1)	223	2375	668	346	1361	1067	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית בניה מתחת הכניסה הקובעת הינה עד 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 22.20מ.
- (3) כמצויין בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יתרו לפחות 25% שטחים חדירימים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל היתן של מי נגר רעילי וחילום תת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם שולמה היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם קרקעין, או שעת עבודת תשלום בהאתם הוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד,	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9