

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0820381

הגדלת אחוזה בניה ותוספת יח"ד בבית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1-שטח התכנית חלה על חלק מחלקה 167 בגוש 30615, רחוב אלהודה סמטה 3 שכי' בית חנינה, ירושלים

2- התכנית התקפה הינה תכנית מס' 7159ב' אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד בו מותרים 75% שטחים עיקריים.

3- הבניין הקיים הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף לפי היתר בניה מס' 16/520.

4- התכנית המוצעת מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ל 160% והשלמת הקומות עד 5 קומות.

5- אין עבירות בניה בשטח התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד בבית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0820381

מספר התכנית

0.939 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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 221307
 קואורדינאטה Y 636798

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלהודה סמטה 3 שכי' 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל הודא סמ 3	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		167

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7159.ב. למעט איחוד וחלוקה	החלפה	ב /7159
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א ממשיכות לחול.	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			מוראד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוראד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 33 04/07/2021	מוראד עתאמנה	06/02/2020	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		03: 59 02/02/2020	מוראד עתאמנה	02/02/2020		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	טהה רגיבי			ירושלים	(1)		052-3906655	04-6905252	mo.arch99@gmail.com

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: שכונת בית חנינה, רחוב אלהודא.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוראד עתאמנה		מוראד אדריכלים ושרותי הנדסה	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	mo.arch99@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה, רחוב אל קינדי.

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

תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומות קיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.4 הגדלת מס' יח"ד מ 6 יח"ד ל 10 יח"ד.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ 3 קומות ל 5 קומות מעל קומת חניה.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת הוראות להריסה.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	939	100
סה"כ	939	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	939.26	100
סה"כ	939.26	100



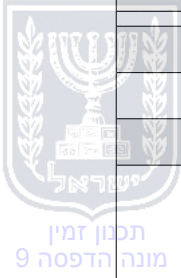
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. בשטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט לא יותר כל בניוי. ב. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבוד יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה גדר/ חלק המבנה/ חריגת בניה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.
ג	סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ג. גובה בניה מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ד. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א)(ב) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים



4.1	מגורים ב'
	<p>וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושבי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו, מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 5. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. 6. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית תנועה להסדרת דרך גישה למגרש (עפ"י תב"ע 7159ב מאושרת דרך גישה הוגדרה כמעבר ציבורי להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב)</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>



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

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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(6)	(6)	(6)	1	5	15.7 (5)	10	40 (4)	201	1862 (3)	501.5 (2)		193.5 (1)	1167	939	1	1	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100 (7)	6 (6)	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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד חלק משטח שירות לשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת ולשטחי שירות מעל ומתחת/מעל לכניסה קובעת ללא שינוי בסה"כ שטח מותר לבניה...
- (2) מתוכם 141 מ"ר שנכלל באחוזי בניה מירביים מעל הקרקע.
- (3) השטחים כוללים שטחי בניה מעל ומתחת הקרקע לרבות מרפסות, כמצויין בעמדה נפרדת בטבלה..
- (4) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (5) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, כמסומן בנספח בינוי.
- (6) כמסומן בתשריט..
- (7) גודל מרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר..

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו 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).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413.

6.3 היטל השבחה

א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בפועל בתחום התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

