

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0851188

תוספת בנייה על 4 בנינים מגורים קיים בית חנינה - ירושלים



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:

10/01/2021

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

תחום התכנית הינו במגרש מסי 23 א עפ"י תכנית 7459 בשכונת בית חנינה ירושלים . שטח התכנית 3840 מ"ר. בשטח התכנית קיימים 4 בניינים מגורים בני 2 קומות מעל קומת מרתף . הבניינים נבנו על פי היתר בניה מס 2010/69. התכנית החלה היא תכנית 7459 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1 75% אחוזי בניה. התכנית המוצעת עוסקת בהגדלת שטחי הבנייה הקיימים בשטח ומציעה תוספת 2 קומות לבניין 1 ו-2 ו-3 וקומה אחת לבניין 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת בנייה על 4 בנינים מגורים קיים בית חנינה
-ירושלים

מספר התכנית 101-0851188

שטח התכנית 3.840 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	220950
קואורדינאטה Y	637870

1.5.2 תיאור מקום

עיקול סמטה 8 ברחוב אלבירוני במרכז בית חנינה

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
30611	מוסדר	חלק		66, 103-104

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	א23

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	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 7459 למעט איחוד וחלוקה.	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 שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 30 07/07/2021	אמגד טחאן	28/06/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 31 07/07/2021	אחמד עאבסי	28/06/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		21: 23 17/10/2020	אמגד טחאן	17/10/2020	1	1: 500	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	אברהים מעאלי			ירושלים	אלבירוני) (1				IBRAHIM1 972@gmail. com
	פרטי	אסמעיל מעאלי		מעאלי אסמעיל	ירושלים	אלבירוני				
	פרטי	מחמד מעאלי			ירושלים	אלבירוני				
	פרטי	עלי מעאלי			ירושלים	אלבירוני				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה 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 שובל	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432		amjad.tahhan @gmail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין				amjad.tahhan @gmail.com
	מודד	חליל משהדאי	1196		ירושלים	א טור				Ashrafa33@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עאבסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שתי קומות לשלוש בניינים קיימים בנין 1 ו בנין 2 ובנין 3 ותוספת קומה לבניין 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' הקומות המירבי ל-5 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
3. קביעת קווי בניין .
4. קביעת שטחי בניה מירביים
5. קביעת מספר יחידות הדיור מירבי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

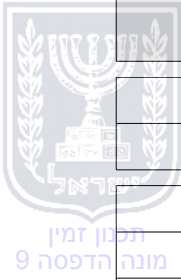
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	3,844.6	100
סה"כ	3,844.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,844.28	100
סה"כ	3,844.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>עבור שתילת צמחייה.</p> <p>2. גובה הגדרות כלפי השטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יחד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליחד.</p> <p>ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת סגירת מרפסות, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חנינה</p> <p>1. מקומות החנינה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד ותת קרקעית.</p> <p>2. החנינה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פתרון חנינה לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המסומן בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' קומות המירביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי ב קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002.</p> <p>4. סטיה מסעיף 4.1.2(3) מרפסת תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת יפוננו 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>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 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. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין . 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 וחיצוניות ואופן הסרתן, 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 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) תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה כתנאי למתן היתר בניה. 5) תאום עם מחלקת כיבוי כתנאי למתן היתר בניה. 6) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בשטחים הפונים לשני צדי הרחובות של המגרשים בתאום עם אגף שפ"ע. 7) תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר. 8) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה של הרחובות הגובלים בתכנית לרבות מדרכות, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי תנועה אלו.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
410	(3)	(3)	(3)	1	4	(2)	41	40	160	(1) 6144	1350	800	3584	3840	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) לפי נספח בינוי לכל בניין בנפרד, מעל גובה: זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(3) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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).

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד	תותר בנייה בשלבים
2	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בשני צדי הרחובות של המגרש בתאום עם אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה

