

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0917161

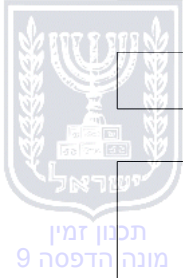
תוספת בנייה לבניין קיים בשכונת בית חנינה, ירושלים.

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

התכנית חלה על מגרש 85 מחלקה 236 גוש 30615 בשכונת בית חנינה. על המגרש מבנה קיים בן חמש קומות מעל קומת חנייה, שמכיל 8 יח"ד, שנבנה בהתאם להיתר בנייה מס' 113393 (תיק בניין 2014/555).

התכנית מציעה שינוי אזור המגורים מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב' למען הוספת קומה מעל הבניין ולפי קונטור הבניין הקיים ויצירת 1 יח"ד.

הבניין הקיים במגרש נבנה בהתאם להיתר הבנייה, ואין שום חריגות בבנייה. מגיש התוכנית הינו בעל בקרקע



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

תוספת בנייה לבניין קיים בשכונת בית חנינה, ירושלים.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0917161

0.976 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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

221169 קואורדינאטה X

636536 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב שכונת בית חנינה

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	מוחמד אל פאתח		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		236

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
9713	85

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
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	62
05/01/2012	1795	6354	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 9713 למעט חלוקה תכנונית.	החלפה	9713
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה מחליפה תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה מירבי	13: 36 16/01/2022	פהים עיד	16/01/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 28 10/01/2022	פהים עיד	10/01/2022		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	אמגד גועבה			ירושלים	דרך בית חנינא				beit_hanina @yahoo.co m

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	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	דרך בית חנינא		052-2671242		s_a490@yaho o.com

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 קומה חלקית מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מריבים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 8 יח"ד ל- 9 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת קומת אחד.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ופיתוח שטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.
10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה כתנאי למתן היתר בניה.



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
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

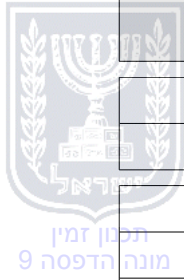
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	976	100
סה"כ	976	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	978.46	100
סה"כ	978.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית
ב	הריסות ופינויים הבנייה המסומנת בצהוב מיועדות להריסה. הריסת הגדרות המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטיה מהראות הריסת הגדרות המסומנים להריסה תחשב כסטיה נכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/ זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטח זיקת הנאה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק מביצוע הבניה בפועל ובתיאום עם מחלקת שפ"ע. 3. אחזקת שטח זיקת הנאה תהיה על ידי בעלי הקרקע.
ח	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקו

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	<p>ישראלי ת"י 413".</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים : כבאות, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הריסת הגדרות המסוננים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				
קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים ב'		
(4)	(4)	6	9	30 (2)	178	1739	258 (1)	186	1295	978		

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 הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה, מרפסת, שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח חניה מעל הקרקע בסך 83 מ"ר..
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משתח המגרש.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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</p>

6.2	ניהול מי נגר
	<p>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).</p>

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטה הפוונה לחזית ראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע</p>



6.4	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים .
2	תנאי לטופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

