

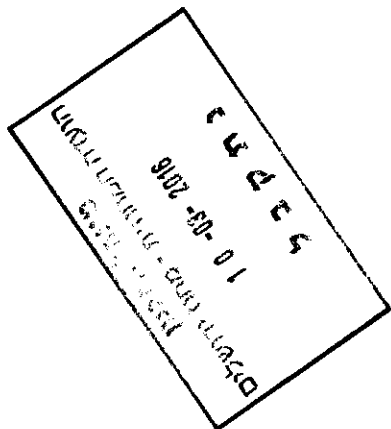
1014652

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

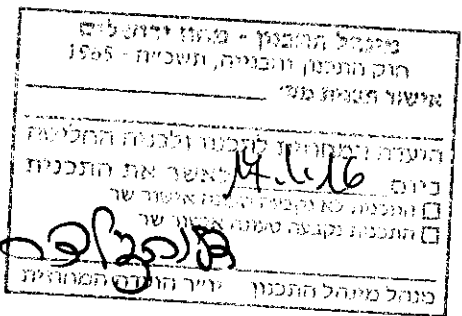
תכנית מס' 101-0069534

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: רח' אל הילאל, בית חנינה, ירושלים.

שטח התכנית: 400 מ"ר.

שטח המגרש מיועד למגורים. אזור מגורים 1 מיוחד על פי תכנית כמ/3458.

במגרש קיים בית מגורים אחד בן 3 קומות. הכולל 3 יח"ד.

קומת הקרקע נבנתה לפני 1967. שתי הקומות שמעל בנויות ללא היתר.

בחזיתו המערבית הבית צמוד דופן לבית השכן.

מבוקשת הכשרת הבנייה הקיימת ללא תוספת קומות או יח"ד ותוך התאמת הבינוי הקיים למדיניות התכנון.

קיימת תביעה משפטית על 2 הקומות העליונות.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0069534
1.2	שטח התכנית		0.4 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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

221946 קואורדינאטה X

637486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים 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 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30610	מוסדר	חלק	92	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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
מונה תדפיס



תכנון
מונה תדפיס



תכנון
מונה תדפיס

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15. הוראות תמ"א 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	05/2000
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000
במ/ 3458 /א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית א3458	4605	1269	01/1998



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				חסן עבד אלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			חסן עבד אלקאדר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעיניין: גובה בניה מרב, קווי בניין מרביים, מס' קומות מרב.	25/06/2015		עבד אלקאדר חסן	09/08/2012	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17/05/2015		עבד אלקאדר חסן	06/08/2012		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



מנהל תכנון
מנהל תכנון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוסטפה גולאני			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוסטפה גולאני			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים		02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168	אפאק שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567656	02-6567604	Afaq-survey@barak.net.il
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 מעל בניין קיים לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.

2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 618.45 מ"ר שטחים מרביים, מהם 528.05 מ"ר שטחים עיקריים ו-100.40 מ"ר שטחי שירות.

4. קביעת קווי בניין לתוספת הבניה כאמור

5. הגדלת מסי יח"ד מ-1 ל-3.

6. הגדלת מסי הקומות מ-1 ל-3

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



מזכירות
המזכירות



מזכירות
המזכירות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.4



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	צבן	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בניין קיים מלפני 1967	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בניין קיים מלפני 1967	528.05		+359.95	168.1	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
אזור מגורים 1 מיוחד	400	100
	400	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	400.2	100
	400.2	100
סה"כ		



4. יעודי קרקע ושימושים



המחלקה לניהול תכנון
ועבודות

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, מפלסים +3.50, +7.00 לשם הכשרת שתי יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות בניה והוראות בניון יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 שלהלן.</p>
ב	חניה
	<p>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אי-שילום מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה ומספר הקומות ויחידות הדיור המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>2. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת. אסורה.</p>
ח	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>



המחלקה לניהול תכנון
ועבודות

4.1	מגורים ב'
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין לא יקטן מ-3 מ' וכל בניה מעבר לכך תסומן להריסה ותהרס כתנאי להיתר בניה, למעט החזית המערבית.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>א. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה. ב. יש להגיש תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו שיהוו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש עבור עגלה של 300 ליטר.</p>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>



4.1	מגורים ב'
	העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנית מס' 101-0069534
שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים.

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מגרש	גודל כלי			
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11.8 (1)	7.5	3	44	155	618.45	90.4	528.05	400	1 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

** תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ** תותר תוספת חדר יציאה לגג עד לגובה 13.40 ומעקה תקני בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנית מס' 101-0069534
שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 3 שנים מיום אישורה.



המחלקה לתכנון וביצוע
תכנון עירוני



המחלקה לתכנון וביצוע
תכנון עירוני



המחלקה לתכנון וביצוע
תכנון עירוני

8. חתימות

 <p>המחוז ירושלים</p>	שם:	מוסטפה גולאני	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 <p>המחוז ירושלים</p>	שם:	מוסטפה גולאני	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 <p>המחוז ירושלים</p>	שם:	חסן עבד אלקאדר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:



המחוז
ירושלים



המחוז
ירושלים