

תכנית מס'	101-0204073
שם התכנית	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
סוג תכנית	תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, בשכונת בית חנינה, ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
מחוז	ירושלים
מס' תכנית	101-0204073
שם התכנית	הוראות התכנית
מס' תכנית	101-0204073
שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, בשכונת בית חנינה, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, בשכונת בית חנינה, ירושלים

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 08/05/2016
 להפקיד את התכנית

09/02/2017
 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 101-0204073
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 08/05/2016
 להפקיד את התכנית
 תאריך: 09/02/2017
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה על חלקה מספר 151 גוש 30606 מאדמות בית חנינא.
2. בחלקה קיים מבנה בין 2 קומות מעל קומת מרתף, שנבנה לפי היתר בנייה שמספרו 102452.
3. על חלקה חלה התכנית 6671 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.
4. התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין קיים ליצירת 4 יחידות דיור חדשות (סה"כ 8 יח"ד).
5. חלקה בבעלות פרטית.
6. אין עבירות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, בשכונת בית חנינה, ירושלים
	מספר התכנית	101-0204073	
1.2	שטח התכנית	1.374 דונם	
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

220700 קואורדינאטה X

638825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה רחוב אל-אחראם .

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	אל אחראם		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק	151	911

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

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 תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
6671	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 6671.	5049	1238	28/01/2002
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פהים עיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	03/09/2016	נביל ראגאבי	17/09/2016	מחייב לעניין גובה, מספר קומות, הריסה וקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/09/2016	נביל ראגאבי	07/11/2016		לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית			ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		
	פרטי	מחמוד סונקרוט			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6568245	02-5400977	mahammad_s@gamil.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמוד סונקרוט			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6568245	02-5400977	mahammad_s@gamil.com

(1) כתובת: בעל ענין 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
אדריכל	הנדסאי	נביל ראגאבי	52724	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	nabeelrajabi@yahoo.com
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	ירושלים		02-5400966	02-5400977	officeabuleil@yahoo.com

תכנית מס': 101-0204073 - שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, בשכונת בית חנינה, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה ומידיות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ב' ולדרך חדשה
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים בהתאם לנסכח הבנוי נספח מס' 1.
3. קביעת סך שטחים בתכנית 1368.50 מ"ר שטחים מירביים.
4. קביעת מספר הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעית.
5. הגדלת מספר יחיד מ-4 יחיד ל - 8 יחיד.
6. קביעת תנאים למתן היצר בנייה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימש התכנית.
8. קביעת הוראות בגן גדרות להריסה.
9. קביעת קווי בניין לתוספת בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.374

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	913		+413	500	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
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7	0.51
שטח נוף פתוח	1,367	99.49
סה"כ	1,374	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.86	0.50
דרך מוצעת	51.57	3.74
מגורים ב'	1,321.26	95.76
סה"כ	1,379.69	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
19.05	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחיד ח־שות הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>2. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות וכינויים</p> <p>הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר כתאני להוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הג'בה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני היס.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מצויה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי 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), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראת הסעיף המורה על הריסה הבנוי וגדרות המסן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה נכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>ח</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>ט</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם הבניו עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . 2. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, כבאות, תברואת, נגישות, רשות העתיקות, שפייע והגחון. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס רעיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין 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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזירות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות. 4. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר). 5. תנאי להיתר יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך . 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה . 7. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגש על פי התקו התקף ועל פי מידות תקניות .</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדתה בחוק התכנון :הבניה, למעט מסלת ברזל .</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תווי הדרך ורחובה והיה כמצוין בתשריט . 2. שטח המיועד לדרך ועבור ע"ש העירייה כאשר הוא פנוי חפץ .</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדתה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל .</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעה .</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6	8	30				104	1368.5	260	195.5	913	1316.13
(2)			(1)	12.35	6	8	30	104	1368.5	260	195.5	913	1316.13	1	מגורים	בי מגורים

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחים מרפסות ושטח מרחבים מוגנים על פי התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה מעקה תקני וחדר יציאה לגג לגובה 15.06 מ"א..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' 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>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בצוע הבניה	תוספת בנייה תבצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5- שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירושלים עיריית שם ומספר תאגיד:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: מחמוד סונקרוט שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד סונקרוט שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: פהים עיד שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה		חתימה: