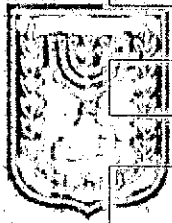


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 101-0369199

תוספת קומה על שני בנייני מגורים בית חנינה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המרחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.9.17 לאשר את התכנית
 והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

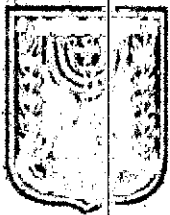
מנהל מינהל התכנון / איידי הועדה המרחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

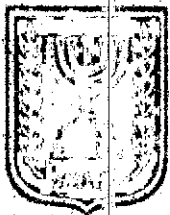
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

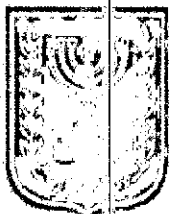
התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בירושלים.
בשטח חלה תכנית מק. 14378 המייעדת אותו למגורים ב', 112 אחוזי בניה וקיים היתר בניה מס' 12/583, עבור 3 מבני מגורים בני חמש קומות ובהם סה"כ 37 יח"ד. הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים.
מטרת התכנית: הגדלת אחוזי בניה מרביים, תוספת קומה לשניים מתוך שלושה המבנים ותוספת 5 יח"ד נוספות.
אין עבירות בניה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה על שני בנייני מגורים בית חנינה

מספר התכנית 101-0369199

1.2 שטח התכנית

3.975 דונם

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 לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221362 קואורדינטה X

637839 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לדרך רמאללה ירושלים 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	אלבירוני		

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		54-55

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 13



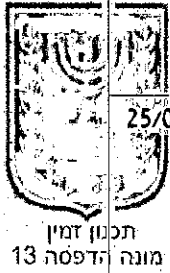
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
א /7469	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 7469	6944	1989	16/12/2014
מק/ 14378	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 14378	6433	4753	19/06/2012
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				שמואל דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		03/03/2016	חסן עבד אל קאדר	30/11/2017	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/03/2016	חסן עבד אל קאדר	30/11/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	מוסא אבו ליל			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567604	02-6567605	Musa3@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסא אבו ליל			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567604	02-6567605	Musa3@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אבראהים פראנק			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אחר	טהה עבד אלחאליק יוסף			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אחר	מוחמד עבד אלחאלק יוסף			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אחר	בהייה עבד אלחאלק יוסף			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אחר	אמנה עבד אלחאלק יוסף			ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	שרה עבד חאלק			ירושלים	דרך בית חנינה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.ne
אחר	איסמעיל עבד אלחאליק יוסף			ירושלים	דרך בית חנינה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.ne
אחר	אחלאם בקילה			ירושלים	דרך בית חנינה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.ne



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינה		02-6275463	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לשני בנייני מגורים ותוספת 5 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספות קומה לשני מבני מגורים קיימים, הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות המאושרות בהיתר בניה ל-6 קומות.
2. הגדלת מספר יחידות הדירור מ-37 ל-42 יח"ד והגדלת שטחי החניה בהתאמה.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם בהיקף של 9256 מ"ר.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.975

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 12/583		42	+5	37	יחיד	מגורים (יחיד)
		5,019	+560.1	4,458.9	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
קו בנין תחתית קרקעי	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,975	100
סה"כ	3,975	100

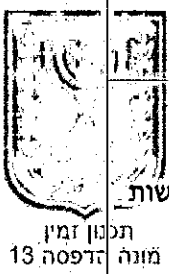
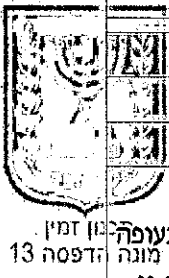
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,975.13	100
סה"כ	3,975.13	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
מגורים	
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים /או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן תמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה והינו 811 מטר מעל פני הים בגין בטיחות טיסה.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>א. תותר תוספת קומה מעל למבנה הקיים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. 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 וקולטי שמש, אנטנות וכד.</p> <p>ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	חניה
	<p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי, כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מסי הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	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>
ו	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)</p>



4.1	מגורים ב'
	לתקנון התכנון והבנייה; בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהכ, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם מח' גננות בעיריית ירושלים.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

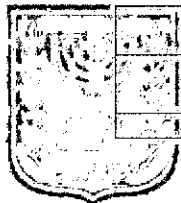
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	צידו שמאלי	צידו ימני	מעל הקניסה	מתחת לקניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה				מעל הקניסה		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
	(4)	(4)	6	1	(3)	11	42	(2) 30	(1) 233	9256	2965	1272	5019	3975	1 מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קדמי (4)	אחורי (4)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	1	יעוד
					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 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הנם -160%.
- (2) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) הגובה היחסי והמוחלט של כל בנין, הינו כמצוין בנספח הבינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.

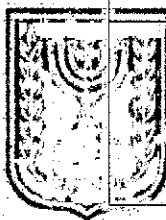


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין

מונה הדפסה 13

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 למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 13



תכנון זמין

מונה הדפסה 13