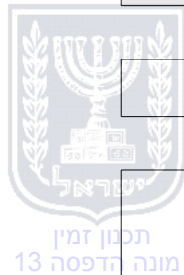


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0468769

תוספת בניה מעל בניין קיים, בית חנינא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/10/2017

לאשר את התוכנית

25/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכי' בית חנינה בצפון ירושלים.
חלה על החלקה תכנית מאושרת מס' במ/ 3458 אי שמיעדת החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד (אחוזי הבניה 50%).
התכנית עוסקת בשינוי יעוד הקרקע מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'
תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות מעל חניה
אין הליכים משפטים על פעלי החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה מעל בניין קיים, בית חנינא

מספר התכנית 101-0468769

1.2 שטח התכנית 0.710 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
 קואורדינאטה X 222222
 קואורדינאטה Y 627333

1.5.2 תיאור מקום רח' א זוהור 9, בית חנינא, ירושלים

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 | א זוהור | 9 | |

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30609 | לא מוסדר | חלק | 102 | |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/2000 | 3594 | 4884 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 15 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחולה על תכנת זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62. | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולה על תכנת זו. | כפיפות | מק/ 5022 א |
| 11/01/1998 | 1269 | 4605 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 3458 / א | החלפה | במ/ 3458 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 | | | בשיר טויל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בשיר טויל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין: מס' קומות, גובה. | 28/06/2017 | בשיר טויל | 28/06/2017 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 07/03/2017 | בשיר טויל | 07/03/2017 | 1 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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 | אחמד פדל מוחתסב | | | ירושלים | שועפאט (1) | | 052-5128454 | 02-5409531 | m_2009_ka mel@hotmail.com |
| | פרטי | עפאס אחמד פדל מוחתסב | | | ירושלים | שועפאט (2) | | 052-5128454 | 02-5409531 | m_2009_ka mel@hotmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שעפט 13.

(2) הערה: מיופה כוח ע"י בעלי קרקע, כתובת: שעפט 13.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| בעלים | אחמד פדל מוחתסב | | | ירושלים | שועפאט (1) | | 052-5128454 | 02-5409531 | m_2009_kamel@hotmail.com |

(1) כתובת: שעפט 13.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | בשיר טויל | 105556 | | ירושלים | שועפאט | | 02-5409531 | 02-5409531 | nader_mashni@yahoo.com |
| | מודד | זיד מוסטפא | 1423 | | ירושלים | (1) | | 02-6567605 | 02-6567604 | musa3@bezeqint.net |

(1) כתובת: בית חנינה-דרך ראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|--|
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה. |
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים |

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 2 קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

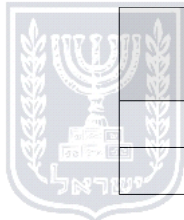
- 1- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- 3- קביעת שטחי בניה מרבים.
- 4- שינוי מסי קומות מרבי לבניין מ 2 קומות מעל קומת המרתף ל 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 5- הגדלת מסי יח"ד מ 4 יח"ד ל 8 יח"ד .
- 6- קביעת קווי בנין לבניה.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 9- קביעת הוראות בגין הפקעה לצורכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|------|
| שטח התכנית בדונם | 0.71 |
|------------------|------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

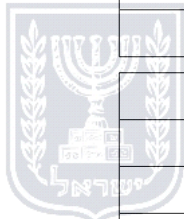
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 8 | | +4 | 4 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 860.4 | | +516.4 | 344 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 100 |
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|---------------|------------|
| אזור מגורים 5 מיוחד | 687.7 | 96.86 |
| דרך מאושרת | 22.32 | 3.14 |
| סה"כ | 710.02 | 100 |

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת | 22.32 | 3.14 |
| מגורים ב' | 687.7 | 96.86 |
| סה"כ | 710.02 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. | |
| חניה | ב |
| מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד ובתת קרקע ככל הניתן. | |
| הוראות פיתוח | ג |
| 1. הגדרות החיצוניות (הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים) יבנו מאבן מרובעת ומסותת או באבן פראית. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גבול מגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר קירות וגידור. | |
| סטיה ניכרת | ד |
| א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. | |
| עיצוב אדריכלי | ה |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. | |
| פסולת בניין | ו |
| באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. | |
| קולטי שמש על הגג | ז |
| - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. | |
| תנאים למתן היתרי בניה | ח |
| א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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. | |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| | <p>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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית, מול אגף שפי"ע בעירייה.</p> |
| ט | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| י | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5/מ', והכל בפיקוח אגרונום.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |
| יא | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליו וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל |
| א | דרכים |



| דרך מאושרת | 4.2 |
|---|-----|
| <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת ג. על השטח המסומן ביעוד דרך תחול הוראות ההפקעה להלן סעיף 6.4.</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'

| 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) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|---------|------|-----------|
| | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי |
| (3) | | 1 | 4 | (2) 12.48 | 12 | 8 | 36.43 | (1) 189 | 1383.5 | 392 | 0 | 131.1 | 860.4 | 688 | 1 | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין (מטר) | | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד |
|------------------|--------------|--------------|---------|-----------|
| קדמי (3) | אחורי (3) | | | |
| | | 1 | 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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מעל פני הקרקע הינם 144%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות



| | |
|---|--------------------------|
| 6.1 | חלוקה ו/ או רישום |
| <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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 יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת מונה הדפסה 13 תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> | |

| | |
|---|--------------------------|
| 6.2 | מגבלות בניה לגובה |
| <p>על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.</p> | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.3 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|----------------------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

