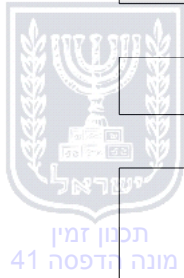


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0373787

תוספת יח"ד תל-אפול בית חנינא, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם ב- תל אל פול.
2. במגרש קיים בניין בן 5 קומות
3. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1-מיוחד לאזור מגורים ג'.
4. התכנית מציעה הריסה ואטימה של חלק מן הבנייה הקיימת.

רקע תכנוני:

1. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' - 02/12 אך תוך חריגה ממנו. מבצע החריגה נפטר והתכנית הנוכחית ביוזמת הדיירים שרכשו את הדירות.
2. תכנית קודמת שהוגשה ומספרה 11955 נדחתה, ואילו תכנית 12692 הופסקה באמצע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:
התוספות המבוקשות בנויות בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד תל-אפול בית חנינא, ירושלים

מספר התכנית 101-0373787

1.2 שטח התכנית 1.230 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

221794 קואורדינאטה X

636610 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מורדות תל אל פול, מזרחית לדרך בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	317	322, 1000

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457/א	החלפה	במ/3457/א



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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		13/12/2018	משה זיידמן	13/12/2018	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2017	משה זיידמן	06/11/2017		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, עיריית ירושלים		האגף לתכנון העיר	ירושלים	(1)		02-6297679		
	פרטי	זינב מחמד סובח סלהב			ירושלים	תל אל פול		02-6283352		nasriamer@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

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	משה זיידמן	39943	מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il
מודד	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		aalawzi@yah oo.ca

(1) כתובת: שועפט.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 בנייה בבניין מגורים קיים בשכונת תל אל פול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת הוראות בינוי לתוספת בנייה בקומת המרתף לשם הרחבת קומת חניה ותוספת שטחי אחסנה, בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת הוראות בגין אטימת שטח בהיקף של כ 200 מ"ר, עד למתן היתר בנייה.
5. קביעת הוראות בגין שביל עם זכויות מעבר לכלי רכב
6. קביעת שטחי בניה מירביים.
7. קביעות קווי בניין חדשים לבנייה.
8. קביעת הוראות בגין בניין / גדרות להריסה.
9. הגדלת מספר יח"ד מ-6 ל-12 יח"ד.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

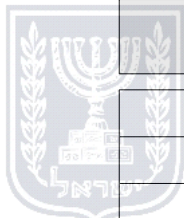


תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1
שביל	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	908.14	73.79
דרך מאושרת	123.68	10.05
שביל להולכי רגל	198.97	16.17
סה"כ	1,230.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123.68	10.06
מגורים ג'	908.14	73.83
שביל	198.17	16.11
סה"כ	1,229.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר תוספת בנייה בכל קומות הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהם. בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת בנייה בקומת המרתף, לשם הרחבת קומת חניה קיימת ותוספת מחסנים עבור כל דיירי הבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תבוצע אטימה בהיקף של כ 200 מ"ר בקומת המרתף, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, בקווים בצבע שחור, האטימה תשאר בעינה עד למתן היתר בנייה</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטח המרפסות יהא בהתאם לעמודת השטחים בחלקה 5.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. מידת הרוחב של מרפסת מקורה לא תהיה גדולה מידת העומק שלה.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת סגורה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום לעת מתן היתר בנייה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. ההריסה כפי שמסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת. אי הריסה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. השטח העיקרי שנקבע עבור מרפסות מקורות ישמש למרפסות בלבד. כל שינוי מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות-אסורה. הבנייה תהייה בהתאם לסגנון הבנייה הקיים, לרבות פרטי האבן בפתחי המבנה כן סוג האבן.</p>
ו	פסולת בניין



4.1	מגורים ג'
	יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכלל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. אישור מחלקת הפיקוח על הבנייה, שהאטימה המסומנת בנספח הבינוי נותרה על כנה. 5. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית מפורטת לשביל גישה, תכנית חניה מפורטת עפ"י מידות תקינות ועפ"י התקן לאישור אגף תושייה</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1987, 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>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.



4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהא כמסומן בתשריט. 2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ותושייה בעיריית ירושלים.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים שביל להולכי רגל, מעבר כלי רכב למגרשים סמוכים
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה הוראות: א. השטח המסומן בתשריט כשביל הינו שטח לכלי רכב והולכי רגל ללא מגבלה כלשהי בשטח. ב. שטח זה יפותח כשביל כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
אחורי מונה הדפסה 41	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (2)	13.2	12	42	(1) 214	1946	508	338	1100	908	מגורים	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	1	4												



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
100	קדמי (3)	מגורים	מגורים ג'

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 המירביים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה, מרפסות ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מעליות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון להבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תעשה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41