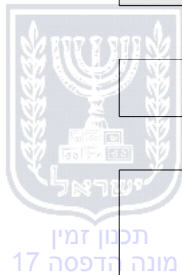


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0495176

הגדלת אחוזי בניה תוספת בנייה לבניין קיים בבית חנינא - ירושלים .



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/10/2018

לאשר את התוכנית
15/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/11/2017

להפקיד את התכנית
01/07/2018

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה : שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' למען הגדלת אחוזי בניה בשטח , ותוספת לבניין קיים .

2. רקע תכנוני לתכנית : המצב המאושר הוא לפי תכנית מק/3458/א' הקובעת איזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת .

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

א. קיים על הקרקע בניין מגורים כולל 2 קומות מעל קומת מרתף (חניה ומחסנים) הכל ע"פי היתר מס' 2013/782.00 .

ב. תוכנית זו מציעה תוספת 2 קומות (למען יצירת 4 יח"ד) והרחבת קומת המרתף למען תוספת מקומות חניה ומחסנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה תוספת בנייה לבניין קיים בבית חנינא
- ירושלים .

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0495176 מספר התכנית

0.803 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

221814 קואורדינאטה X

638022 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב : עבד א-רחמאן דג'אני .

שכונה : 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עבד א-רחמאן דג'אני	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	214	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15. תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
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 ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 3458/א.	החלפה	במ/3458/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				סימון קובה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סימון קובה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	06/06/2018	סימון קובה	06/06/2018	נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים : קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, והריסות .	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/06/2018	האני עומרי	06/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	פאדי קוואסמי			ירושלים	(1)		02-6288036	02-6288036	mike@koub as.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית חנינא.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036		simon@koub as.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca

(1) כתובת : שועפאט.

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 17

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז 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 לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2- קביעת שטחי בנייה מירביים .

3- הגדלת מס" קומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת .

4- הגדלת מס" יח"ד מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד .

5- קביעת שלבי ביצוע .

6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7- קביעת הוראות בגין הריסות .

8- שינוי קווי בניין.

9-קביעת סעיף הפקעה ליעוד דרך.

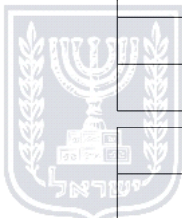


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	13	1.62

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
98.38	790	מגורים 5 מיוחד
100	803	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	12.91	דרך מאושרת
98.39	789.62	מגורים ב'
100	802.52	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים .	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר תוספת של 2 קומות מעל לבניין הקיים ועמודת ממ"דים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.	
חניה	ב
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 2. החניה הנוספת המוצעת בתכנית זו תהיה תת קרקעית במלואה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הגדר ומבנה זמני המסומנים בצהוב בתשריט ונספח בינוי מס'1 מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.	
סטיה ניכרת	ד
א- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. ג- מספר הקומות המירבי לבניינים כמצויין בנספח בינוי מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד- סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסה, פינויים והעתקת גדרות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ה
א- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.מאותו סוג גוון וכיחול של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 .	
קולטי שמש על הגג	ז
א- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
שרותי כבאות	ח
אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה .	

4.1	מגורים ב'
	<p>אישורים נדרשים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה . 2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים . 4. אישור מתכנן מערכת אספקת המים , כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו .
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. 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. ד- הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך , בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש . ה- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה . ו- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, יש לבחון מול אגף תושייה את הרחבת קומת החניה הקיימת לצורך תוספת מקומות חניה. ז- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסה והעתקה בפועל של גדרות בשטח הדרך בהתאם למסומן במסמכי התכנית . ח-תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין /שלד קיים , יידרש אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין /שלד קיים .</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>

מגורים ב'	4.1
<p>תנאים למתן תעודת גמר תנאי לטופס 4 : תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפייע.</p>	<p>יב</p>
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל .</p>	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים א השטח המסומן בצבע חול בתכנית הינו שטח דרך מאושרת . שטח זה מיועד להפקעה על פי סעיף הפקעות בתכנית זו .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(4)		1	4	(3) 12.48	7.6	6	33	(2) 169.42	1338.4	260		(1) 254.25	824.15	790	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)			
		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 במפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה . לרבות שטחי חניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 140 מ"ר שטח שירות הנמצו בקומת המרתף ..
- (2) אחוזי הבנייה מעל הקרקע הינם 136.51 %.
- (3) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני..
- (4) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה .	הריסה כל המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע והעתקת הגדרות למיקום חדש .
2	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.