

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס' 101-0489898

הגדלת אחוזי בנייה ותוספת בנייה לבניין קיים - בית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
02-05-2019
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מינהל התכנון-מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.02.19 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור
 התכנית נקבעה טעונה אישור
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הועדה 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 1 מיוחד לאזור מגורים ג' למען הגדלת אחוזי בניה בשטח, ותוספת לבניין קיים.

2. רקע תכנוני לתכנית :

בשטח חלה תכנית מספר 3458 א'

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

יש בנייה קיימת בקרקע. ע"פי היתר מס' 1982/0032.00, 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

מגיש התכנית ובעל עניין בקרקע הוא חליל דוגבאג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הגדלת אחוזי בנייה ותוספת בנייה לבניין קיים - בית
חנינא

101-0489898

0.821 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221597 קואורדינאטה X

638555 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלכסנדר אל חירי		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	139	

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 18





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

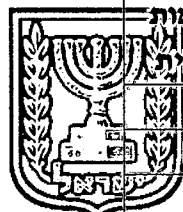
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת	
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	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
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	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 במ/3458 א'	החלפה	במ/ 3458 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	מנחה	1: 100	1	08/04/2019	סימון קובה	08: 30 10/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/08/2017	האני עומרי	14: 38 08/08/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	חליל דוגבאג			ירושלים	(1)		02-6288036	02-6288036	mike@koubas.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: בית חנינא. מונה הדפסה 18 תלנן זמין

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	02-6288036	simon@koubas.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo.com

(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.



הגדרת מונח

מונח

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

הועדה המקומית

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. מונח הדפסה 18

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת קומות קיימות ותוספת 2 קומות על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ל אזור מגורים ג'.

2- קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.

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

4- קביעת מס" יח"ד ל 8 יח"ד .

5- קביעת שלבי ביצוע .

6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7- קביעת הוראות בגין הריסות .

8- קביעת קווי בניין.

9- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
	1	בלוק עץ/עצים לשימור
	1	להריסה
	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	821	100
סה"כ	821	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

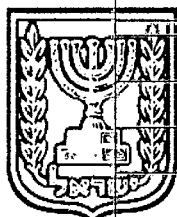
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	820.85	100
סה"כ	820.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
תותר תוספת של 2 קומות מעל לבניין הקיים וקומה תת-קרקעית למחסנים, והרחבת קומות קיימות בהתאם למסומן בנספח הבינוי .	
חניה	ב
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. מקומות החניה ימוקמו בתת-הקרקע ככל שניתן, בדומה למוצע בנספח.	
היטל השבחה	ג
א. הוועדה 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 .	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
הגדר, המדרגות, המבנה, וחריגות בניה המסומנים בצהוב בתשריט ונספח בינוי מס'1 מיועדים להריסה.	
מגבלות בניה לגובה	ה
הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות : א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה 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. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה עמל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
סטיה ניכרת	ו
1- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית . 2- מספר הקומות המירבי כמציין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .	
עיצוב אדריכלי	ז
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	מגורים ג'
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
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. מונה הדפסה 18 מונח זמין</p> <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. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר וליאשור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת הגננות עבור שימור והעתקת העצים המסומנים בסימוני שימור והעתקה בתשריט.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושיה - מח' הדרכים שפ"ע גננות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בחזית הצפונית מול מחלק שפ"ע בעיריית ירושלים.</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>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א-עצים לשימור:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס ב-עצים להעתקה: העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר ובכפוף לכל דין.</p>



4.1	מגורים ג'
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ייותרו 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, וכדו').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	2	4	(3) 12.7	9.78	8	(2) 45	(1) 209	1713	403	135	1175	821	1	מגורים ג'



אחוזי
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	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 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) אחוזי הבנייה מעל הקרקע הינם 160%.
- (2) תכסית הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני. עד לגובה של +15.30..
- (4) כפי שמסומן מתשריט ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים .
2	תנאי לטופס אכלוס .	נטיעת העצים בוגרים בחזית הצפונית לפי חווי"ד מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18