

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0593111

הרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות חדשות בשכ' בית חנינה 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 :
24/03/2019

לאשר את התוכנית
26/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/07/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019

תאריך 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

מדובר בשטח בנוי בשכונת בית חנינה (חלקה 122, גוש 30607 לא מוסדר) החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד עפ"י תכנית במ/3458 א קיים בחלקה בניין בן קומה וחצי עפ"י היתר בתיק בניין מס' 82/603.0. התכנית מציעה הרחבת 2 יח"ד קיימות במפלס -3.16 ו 0.00 ותוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות תוך ניצול משאבי השטח.

כמוכן התכנית מציעה הסדרת השימושים בשטח על מנת להכשיר דרך גישה לרכב הקיימת בפועל מלפני 1982 ונקראת רח' אבו מאדי, לשם כך התכנית מבקשת לשנות יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות חדשות בשכ' בית חנינה ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0593111 מספר התכנית

0.966 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221235 קואורדינאטה X

638565 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בשכונת 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	אבו מאדי	74	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	122	901

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' במ/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				אחמד דאר טאה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד דאר טאה		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	29/11/2018	אחמד דאר טאה	29/11/2018	נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות, גובה והריסות.	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	29/08/2018	מוחמד עמר	03/12/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/08/2018	זיד מוסטפה	29/08/2018	מצב מאושר	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
אגף תכנון עיר	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297679	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il
	פרטי	צבחה עבד נאצר		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		02-6764052		daoud.n48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1, עיריית ירושלים.

(2) כתובת: רח' אבו מאדי בית חנינה ירושלים.

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
אדריכל	עורך ראשי	אתמד דאר טאה	2124512		ירושלים	ינאי	6		077-2031290	atad_cg@hotmail.com
אדריכל	עורך ראשי	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bassem.alayan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת : בית חנינה ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור למגורים ב.

2.2.2 שינוי יעודי הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל ומאזור מגורים 5 מיוחד לשביל.

2.2.3 קביעת בינוי להרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

2.2.4 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.5 קביעת קווי בנין חדשים .

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת מס' יחידות הדיור ל 4 יח"ד.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.2.10 הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

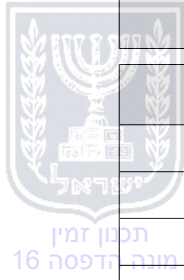
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	893.6	92.51
מעבר ציבורי להולכי רגל	72.4	7.50
סה"כ	966	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	752.3	77.88
שביל	213.62	22.12
סה"כ	965.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר והמבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת תחילת ביצוע הבניה בפועל.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה אל חזית הראשית של הבנין בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>4. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנון עם אגף כיבוי אש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שביל הגישה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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 וחלוקים).</p>	ח
שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר להולכי רגל ורכב/ מעבר תשתיות.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ורכב ללא מגבלה.</p> <p>תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשרתים על ידי מעבר זה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
(2)		1	3	9.92 (1)	5	4	45	160	1200	22	174	62	942	752	1	מגורים ב'	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)			
		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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ויציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים 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 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 ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה