

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0624338

שינוי במפלסי חניה מאושרים וקביעת בינוי להרחבת יח"ד מאושרות.

ירושלים

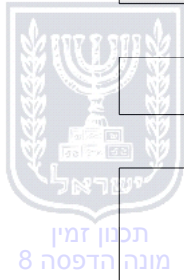
מחוז

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

תכנית זו בשכונת בית חנינה, לפי ת.ב.ע 13461א המיועדת למגורים ג'.

תכנית זו מציעה:

- א. שינוי במפלסי חניה מאושרים.
- ב. הגדלת שטחי בנייה מאושרים עפ"י סעיף 62(א')/16 לחוק התכנון והבניה.

-במגרש לא קיימים עבודות בניה.

-לא קיימים היתרי בנייה במגרש.

-לא קיימים הליכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.

-מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי במפלסי חניה מאושרים וקביעת בינוי להרחבת יח"ד מאושרות.

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0624338

מספר התכנית

1.888 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

639100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תל עדאסה, 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 | אל בניאס | | |

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30605 | מוסדר | חלק | | 133, 137 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| א /13461 | 210 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 10/08/2015 | 7874 | 7090 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 13461/ א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 13461/ א ממשיכות לחול. | שינוי | 13461/ א |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר . | החלפה | 62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | מחמד אבו גנאם | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמד אבו גנאם | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מחייב לעניין שטחי בנייה, גובה בנייה, מספר קומות, מספר יח"ד וקווי בניין מירביים. | 10: 08 26/01/2019 | מונתסר האדיה | 26/01/2019 | | 1: 200 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 10: 07 22/01/2019 | אהוד קראוס | 22/01/2019 | | 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



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 |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|------------------------|
| אזהאר בע"מ | פרטי | מוחמד אל-עלמי | | אזהאר | ירושלים | אבן סינא | 4 | 02-2799777 | | omar.alami@jerucig.com |
| אזהאר בע"מ | פרטי | עומר אל-עלמי | | אזהאר | ירושלים | אבן סינא | 4 | 02-2799777 | | omar.alami@jerucig.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|------------------------|
| פרטי | מוחמד אל-עלמי | | אזהאר | ירושלים | אבן סינא | 4 | 02-2799777 | | omar.alami@jerucig.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------------|-------------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|------------------------|
| בעלים | אזהאר בע"מ | מוחמד אל- עלמי | | אזהאר | ירושלים | אבן סינא | 4 | 02-2799777 | | omar.alami@jerucig.com |
| בעלים | אזהאר בע"מ | עומר אל- עלמי | | אזהאר | ירושלים | אבן סינא | 4 | 02-2799777 | | omar.alami@jerucig.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-----------------------------------|
| | עורך ראשי | מחמד אבו גנאם | 74623 | אבו גנאם אדריכלות | ירושלים | א טור (1) | | 02-6274686 | | abughanamof fice@yahoo.c om |
| | אדריכל | מונתסר האדיה | 12469 | מונתסר האדיה אדריכלים | ירושלים | שועפאט (2) | 32 | 02-5820588 | | hadeieh@yah oo.com |
| | מודד | אהוד קראוס | 1363 | קראוס פוטוקאב בע"מ | ירושלים | הרטום (3) | 14 | 02-5400430 | 02-5400433 | ekroads@ekr oads.co.il |

(1) כתובת: דרך החדש א טור, ירושלים.

(2) כתובת: אל אצמעי 32, ת.ד. 54800, שעפט, ירושלים.

(3) כתובת: הר חוצבים, ירושלים..



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 8



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 8

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.



| מונח | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

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

שינוי במפלסי חניה מאושרים בתכנית 13461 א' וקביעת בינוי להרחבת יח"ד מאושרות באותה התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- א. שינוי במפלסי קומות חניה מאושרות בתכנית 13461 א'.
- ב. הרחבות יח"ד מאושרות בתכנית 13461 א'.
- ג. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
2. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה המוצת.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי | מגורים ג' | 1 |

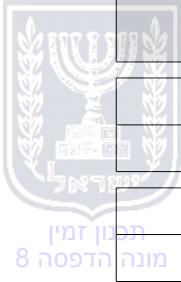
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 1,888 | 100 |
| סה"כ | 1,888 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 1,888.29 | 100 |
| סה"כ | 1,888.29 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בקומות מפלסים 3.13-, 6.15-, 9.53- לשם הרחבת חניה משותפת לבניינים 1 ו-2, בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו קו נקודה בדיו בצבע אדום כקו בניין תחתי.</p> <p>ב. תותרנה תוספות הבניה הבאות בבניין מס' 1 :</p> <p>בקומות : קרקע (מפלס +0.00), ראשונה (מפלס +3.12), שניה (מפלס +6.24), שלישית (מפלס +9.36), רביעית (מפלס +12.40), חמישית (מפלס +15.60), שישית (מפלס +18.72), שביעית(מפלס +21.84).</p> <p>הכל לשם הרחבות יח"ד מאושרות בתכנית 13461א' בהתאם לנספח הבינוי -נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ג.תותרנה תוספות הבניה הבאות בבניין מס' 2 :</p> <p>בקומות : קרקע (מפלס +0.00), ראשונה (מפלס +3.12), שניה (מפלס +6.24), שלישית (מפלס +9.36), רביעית (מפלס +12.40), חמישית (מפלס +15.60), שישית (מפלס +18.72), שביעית(מפלס +21.84), גג (מפלס +28.08).</p> <p>הכל לשם הרחבות יח"ד מאושרות בתכנית 13461א' בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת הינה תוספת מוצעת מכות סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה. מודגש בזאת כי שטחי הבניה העל קרקעיים בשטח לא יחרגו מ 320% משטח תא השטח.</p> <p>ה. הערה :</p> <p>מודגש בזאת כי כל ההוראות שנקבעו בתכנית 13461א' ושלא שונו במפורש בתכנית 624338, זו, ממשיכים לחול ללא שינוי.</p> |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כמפורט בהוראות תכנית 13461א'.</p> <p>2. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה אלא אם יושלם רישום התצ"ר בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> |

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 | שימוש | יעוד | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------|-------|------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | שדות | עיקרי | שדות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | | |
| צידי- שמאלי (2) | צידי- ימני (2) | מתחת לכניסה הקובעת 3 | מעל הכניסה הקובעת 8 | (1) | 30 | 56 | 45 | 560 | 10571 | 4530 | | 983 | 5058 | 1888 | 1,2 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

| קו בנין (מטר) | | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|--------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי (2) | אחורי (2) | | | | |
| | | 1,2 | 1 | מגורים ג' | 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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים.
- ** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- *** מודגש בזאת כי תותר תוספת שטחי מרפסות לדירות בבניינים, שטח מרפסות הינו שטח שלא נחשב בבנין זכויות הבניה בהתאם לתקנות חישובי שטחי מרפסות בתכניות בסמכות הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) בהתאם למפורט בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8