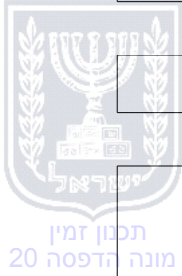


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0526608

תוספות בניה ויח"ד למבנה מגורים שכ' בית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/06/2018

להפקיד את התכנית
26/03/2019

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

- 1-מדובר בבניין על חלק 216 בגוש 30615, רחוב מחמד אל פאתח סמטה 1 שכל בית חנינה, ירושלים
- 2- התב"ע התקפה הינה תכנית מס' במ/3457א אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד.
- 3- הבניין הקיים הינו בן קומה 3 קומות שנבנו בהיתר בניה מס' 72/706.00 + 72/706.01.
- 4- התכנית המוצעת מבקשת הגדלת אחוזי הבניה לפי המדיניות של הוועדה באזור בית חנינה שועפט הגדלת אחוזי הבניה ל 160% והשלמת הקומות עד 5 קומות.
- 5- כל חריגות הבניה מסומנות להריסה במסגרת התכנית המוצעת.
- 6- מוצע בתכנית עמדת ממדים בחזית מערבית.

רקע תכנוני לתכנית :

היתר בניה מס' 72/706.00 ו 72/706.01
התכנית בסמכות וועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
היתר בניה מס' 72/706.00 ו 72/706.01



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספות בניה ויח"ד למבנה מגורים שכ' בית חנינה, ירושלים

מספר התכנית 101-0526608

1.2 שטח התכנית 0.643 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
	קואורדינאטה X	221435
	קואורדינאטה Y	636601

1.5.2 תיאור מקום רחוב מחמד אלפאתח סמטה 1, שכונת בית חנינה, 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

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	216	

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

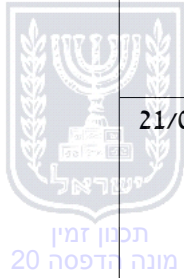
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
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 הוראות תכנית המתאר 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
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית ב.מ/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				מוראד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוראד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		08/07/2017	מוראד עתאמנה	08: 54 03/03/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		08/07/2017	מוראד עתאמנה	17: 45 21/08/2017		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



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	עבד אלחכים עבד אג'ואד זלום			ירושלים	(1)		04-6016031	04-6905252	mo.arch99@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רחוב מחמד אל פאתח 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
	עורך ראשי	מוראד עתאמנה		פרטי	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	mo.arch99@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה, רחוב אל קינדי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוספות בניה ויח"ד למבנה מגורים בשכונת חנינה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד ל 5 יח"ד
3. קביעת מס' קומות ל 5 קומות.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין סככה/מדרגות/חריגות בניה להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים ל שימור ולעקירה.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים למתן היתר לאכלוס.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

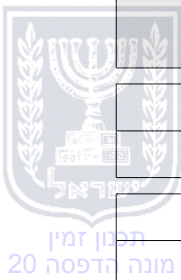
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	643.27	מגורים 5 מיוחד
100	643.27	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	643.27	מגורים ב'
100	643.27	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- קוו בניין יהיו לפי קונטור בניין קיים.</p> <p>ב- תותרנה תוספות בניה ויח"ד, מס' הקומות לא יעלה על 5 קומות.</p> <p>ג- גובה גדר פיתוח לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס רחוב.</p> <p>ד. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגש תצ"ר כאמור בסעיף א, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת חוות דעת של המחלקות הבאות: התובע העירוני, כבאות והצלה, אגף תברואה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב הנמצאים מחוץ לשטח התכנית בהתאם לסימון בנספח -נספח בינוי מס' 1 ובתשריט.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין עקירת עצים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוש"יה לתכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, תאושר ע"י תושיה.</p>
יא	<p>עתיקות</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	5	16.9 (1)	30	152	974	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	133	841	643.27	1	מגורים ב'	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 כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, כמסומן בנספח בינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
1	תנאי למתן טופס אכלוס	1. נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפייע. 2. וידוא שימור העצים לשביעת רצונו של פקיד היערות. 3. ביצוע הדרך מכביש סטטוטורי ועד למגרש.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20