

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0489468

הגדלת מס' יח"ד ותוספת שטחי בנייה להכשרת תוספות בנייה, בית חנינה



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

על החלקות 47 ו-53 מגוש 30607 בבית חנינה חלה תב"ע מס' 7464 המאושרת. תב"ע זו מאפשרת בניית 12 יח"ד. אחוזי הבנייה המותרים לפי התב"ע הם 112.5% משטח המגרש.

לפי תב"ע 7464 התקבל היתר בנייה בתיק רישוי מס' 419.1/08.

תכנית זו מציעה הגדלת מס' יחידות דיור מ-12 יח"ד ל-24 יח"ד ע"י פיצול כל יחידת דיור מאושרת לשתי יחידות דיור.

כמו כן, תכנית זו מוסיפה שטחי בניה ומשנה קוי בנין מאושרים.

התכנית מכשירה תוספות בניה הקיימות בשטח ללא היתר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' יח"ד ותוספת שטחי בנייה להכשרת תוספות בנייה, בית חנינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0489468

מספר התכנית

1.749 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	221432
	קואורדינאטה Y	638499

1.5.2 תיאור מקום

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
		אל בוחתורי	ירושלים

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		47, 53

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
7464	17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 את תכנית 62.	החלפה	62
23/10/2006	296	5590	תכנית זו משנה את תכנית 7464. בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית 7464 ממשיכות לחול.	שינוי	7464
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022. הוראות תכנית מק/ 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים וחזיתות- נספח מס' 2	14: 17 30/10/2019	נירה שובל	30/10/2019	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכניות קומות נספח מס' 1	14: 16 30/10/2019	נירה שובל	30/10/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3	13: 04 02/11/2019	נירה שובל	02/11/2019	1	1: 250	מחייב	טבלת שטחים
לא		13: 36 30/10/2019	נירה שובל	30/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	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
	פרטי	גסאן אבו טאעה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6230608	02-5667254	gershonkleiner@gmail.com
	פרטי	פתחיה אבו טאעה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6230608	02-5667254	gershonkleiner@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פתחיה אבו טאעה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6230608	02-5667254	gershonkleiner@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גסאן אבו טאעה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6230608	02-5667254	gershonkleiner@gmail.com
בעלים		פתחיה אבו טאעה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6230608	02-5667254	gershonkleiner@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667	סלים סלמאן	ירושלים	בית צפפה	31	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
	מודד	שאול יורבוקסי	760		ירושלים	הצפורן	3			normaneven @yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הגדלת מס' יחידות דיור מאושרות ע"י פיצולן והכפלתן, ותוספת שטחי בניה להכשרת בניה קיימת, בית חנינה ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.

2. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 12 ל 24 יחידות דיור, ע"י פיצולן של יחידות הדיור המאושרות והכפלתן, בהתאם לבניה הקיימת בשטח.

3. קביעת בינוי בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח ולקיים בשטח.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2596.16 מ"ר (מתוכם 1696.26 מ"ר שטחים עיקריים ו-899.93 מ"ר שטחי שירות).

5. שינוי קוי בניין מאושרים וקביעת קוי בניין חדשים, בהתאם לבניה הקיימת בשטח.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

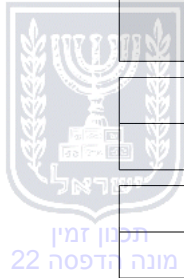
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,750	100
סה"כ	1,750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,750.04	100
סה"כ	1,750.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1-תותר הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית מ 12 יחידות דיור ל 24 יחידות דיור, ע"י כפול זמין מונה הדפסה 22</p> <p>פיצול יח"ד המאושרות והכפלתן, ושינוי התכנון הפנימי בכל קומה כפי שאושר בהיתר מס' 2008/419.1, הכל כמפורט בנספחי מס' 1-3, ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2-תותר תוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור כאמור, כמפורט בנספחי בנייה מס' 1-3, ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>3-קווי הבניין המירביים יהו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4-מודגש בזאת כי נספח הבנוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים, שטחי הבניה המירביים, ופתרון החניה המוצע בנספח מס' 1.</p> <p>5-מס' יחידות הדיור המרבי יהא 24 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1-החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2-מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס'1, כמפורט בנספחי הבינוי מס' 1-2.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1-גובה הבניה ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. כפול זמין מונה הדפסה 22</p> <p>2- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3- 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),</p>

4.1	מגורים ג'
	התשס"ב-2002.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<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>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3-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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4- תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. החניה תהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-2, עפ"י מידות תקניות ובהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
י	<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 וחלוקים).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	4	13.53 (1)	24	33	149	2596.19	478.78		421.15	1696.26	1749	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 13.53 מטר ..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

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

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22