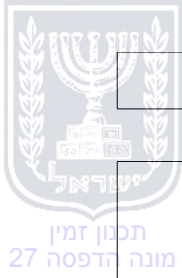


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0253575

תוספת זכויות בנייה חדשה בשכונת בית חנינה



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:  
10/03/2019

להפקיד את התכנית  
10/10/2019

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

שם תכנית : שינוי יעוד קרקע למגורים ב' ותוספת בנייה חדשה בשכונת בית חנינה ירושלים .

תיאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה ירושלים בשטח של 0.435 מ"ר. במגרש קיים בניין שנבנה לפני שנת 1967. יעוד הקרקע ע"פ התכנית המאושרת במ/3458 הוא אזור מגורים 1 מיוחד.

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' , ותוספת 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד.

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה חדשה בשכונת בית חנינה
1.1	101-0253575	
שטח התכנית	0.435 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"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	221929
	קואורדינאטה Y	637488

1.5.2 תיאור מקום רח' אל קמר סמ 4, בית מס' 1, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל קמר סמ 4	1	

שכונה בית חנינה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	294	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר במ/3458.	החלפה	במ/3458/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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 16 03/09/2019	אילן אפרת	03/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 26 21/09/2019	אילן אפרת	20/09/2019	1	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
	פרטי	נוזהה סאלח סלים האשם			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5325481	02-5325481	akramyagm oor@yahoo. com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כל שהיא בקרקע הכלולה בתכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	דרך שועפאט	25	02-5865787	02-5865787	shukriisho@ yahoo.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	muaa@bezeq int.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תוספת קומות לבניין קיים בשכונת בית חנינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות 2 קומות חדשות הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות.
3. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מס' יחידות דיור מ-3 ל-6 יח"ד.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות/ ומחסנים / להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

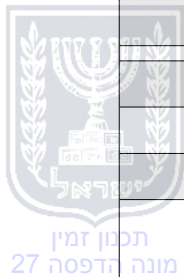
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	376.55	86.52
דרך מאושרת	58.67	13.48
סה"כ	435.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	58.67	13.48
מגורים ב'	376.55	86.52
סה"כ	435.22	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנייה</b> תותר תוספת בנייה של 2 קומות מעל הבניין הקיים. גובה הגדרות כלפי השטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים.
ב	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקת ישימות פתרון החניה במתקנים לרבות בדיקות בתת הקרקע.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> א. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת . ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
ד	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b> על פי חוק העתיקות, התש"י - 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.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי לטופס 4 לבנין יהא נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 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. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הריסה בפועל של הגדרות בתחום הדרך והסככות המסומנות להריסה בתכנית.</p> <p>ה. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו. הכנת תכנית לצרכי רישום.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></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>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך מאושרת.</p> <p>ב. על שטח זו יחולו הוראות הפקעה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 13.26	6	45	159	597	58	539	377	1	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4											

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 שטחים מרחבים מוגנים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספחי הבינוי..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

א.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.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

6.3

### 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	בנייה	לא תותר בניה בשלבים, הבניה תבוצע בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

