

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0341107

תוספת 2 קומות מעל 3 קומות מגורים , בבית חנינא,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 :
18/11/2018

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

התכנית מבקשת להוסיף 2 קומות לבניין מאושר בהיתר 13/859 שאושר עפ"י תכנית 9917 שינוי לתכנית א/3681.

תכנית 9917 חלה על כל שטח מגרש 3 לפי תכנית א/3681. לפי תכנית 9917 סומנו 2 בניינים הקיימים להריסה והציעה הקמת 3 בניינים חדשים מעל חניון תת קרקעי משותף.

תכנית 9917 קבעה 4 קומות מעל קומות חניות/מרתפים אך בנספח הבינוי לבניין ג 3 קומות בלבד התכנית מציעה 9 דירות חדשות מעבר למה שאושר בהיתר בניה מס' 13/859.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה לבניין הקיים ומציעה להוסיף 2 קומות חדשות, שה"כ 5 קומות מעל חניה תת קרקעית.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת 2 קומות מעל 3 קומות מגורים , בבית חנינא,ירושלים

מספר התכנית 101-0341107

1.2 שטח התכנית 1.726 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	221175
	קואורדינאטה Y	637525

1.5.2 תיאור מקום שטח צמוד לכביש 21 בשכונת 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

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		180, 191

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
9917	3

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
25/05/2000	3594	4884	על תחום תכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15-תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה. לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
04/12/1997	862	4594	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3681/א למעט הוראות חלוקה.	החלפה	3681 /א
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב
05/06/2007	3022	5676	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 9917.	החלפה	9917



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושא גובה בניה המירבי	10: 33 03/09/2019	אבירם בוטבול	03/09/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 16 20/08/2019	אבירם בוטבול	18/08/2019		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
	פרטי	איסמעיל גושה			ירושלים	דרך בית חנינא (1)				ranush77@h otmail.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 בתכנית זו.
באמצעות יפוי כוח מאת עזיזה צבר זעל סלמי.

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	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.n et
מודד	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	השישה עשר		02-5858538		

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

תוספת 2 קומות מגורים וחפירת קומת חניה, מעל בנין קיים בן 3 קומות בשכונת בית חנינה בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות מעל קומת חניה.
5. הגדלת מספר יחידות דיור המירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



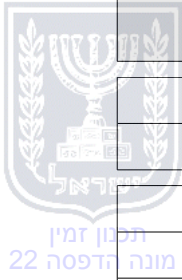
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,725	100
סה"כ	1,725	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,725.66	100
סה"כ	1,725.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות מעל בנין מגורים קיים בן 3 קומות והרחבת קומת חניה . הכלל מן זמין מונה הדפסה 22</p> <p>בהתאם לנספח בניוי.</p> <p>ב. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט התכנית. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בניה מירבי.</p> <p>ד. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות וכד'.</p> <p>ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תותר פתרון חניה תת קרקעית במלואה בלבד.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ג. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח הבינוי, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל- 1970.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבניה .</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הסדרת דרך גישה ראויה לשטח התכנית בתאום אגף תוש"ה .</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בענין מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת סקר עצים מעודכן בתאום אגף שפ"ע.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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>



מגורים ג'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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)	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
אחורי צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 15.3	12	19	40	236	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ג'	מגורים ג'
(3)	(3)	1	5						4039	1278	206	(1) 2555	1726	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי 3 (3)		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 במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים, חניה ומרפסות.

* אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 160% כולל מרפסות

* תכסית תת קרקעי לא תעלה על 80%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 40 מ"ר עיקרי מרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר בניה מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. מיד עם אישורה ש תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר 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

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. הבניין / הגדר המסומנים בנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

6.3

מגבלות בניה לגובה

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15 , תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה.
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחי .

6.4

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.