

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0509307

תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, 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:
20/08/2019

להפקיד את התכנית
01/12/2019

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 חלה בחלקה 12 גוש 30612 בבית חנינה. גבול המגרש נקבעו על פי תצ"ר שנערך בשנת 2013. בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות עפ"י היתר 08/303.1. התכניות המאושרות בתחם הינן: מק/8985 אשר קבעה קווי בניין חדשים ותכנית 6671 אשר קבעה את החלקה לאזור מגורים 1. בהיתר הבניה 08/303.1 בחלקה ניתנה תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות. התכנית מציעה השלמה של הקומה השלישית שהוצעה בהיתר בניה ותוספת 2 קומות מעל הקומה השלישית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, שכי בית חנינה,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0509307 מספר התכנית

1.012 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220599
 קואורדינאטה Y 638092

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל מרווחה 47, 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	אלמרוחה	44	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק		12

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
מק/ 8985	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
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
14/12/2004	773	5349	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/8985.	החלפה	מק/8985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 27 24/11/2019	חוסין מסודה	24/11/2019			מנחה	בינוי ופיתוח
לא	קומפילציה למצב מאושר	20: 37 12/03/2019	חוסין מסודה	12/03/2019		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	בסאם אסעיד			ירושלים	אלמרוחה) (1	3			x5822743@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו.

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	חוסין מסודה	114241		ירושלים	האמאם אבו הוריירה) (1	3			hussein88@g mail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שירותי הנדסה ומדידות	ירושלים	דרך בית חנינא) (2	3			musa3@hotm ail.com

(1) כתובת: אבו הוריבה 3, ירושלים.

(2) כתובת: דרך בית חנינא 3, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הרחבת 2 יח"ד ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי להרחבת 2 יח"ד בקומה ב' ותוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים.
3. הגדלת שטחי הבניה מירביים.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת קווי בניין בקונטור בניין קיים.
6. הגדלת מסי יח"ד מ' 6 יח"ד ל- 10 יח"ד.
7. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 5 קומות.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,012	100
סה"כ	1,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,010.33	100
סה"כ	1,010.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנייה	א
גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ'.	
חניה	ב
א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
סטיה ניכרת	ג
1. 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), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. הריסת גדרות בתחום הדרך יהיה תנאי למתן היתר בניה, אי הריסת הגדרות יהווה סטייה ניכרת	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג, גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ה
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.	
קולטי שמש על הגג	ו
1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ז
1. תנאי לטופס אכלוס נטיעת עצים בפועל. 2. תנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע הסדרי תנועה בפועל בקטע המשיק לגבולות התכנית	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
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	



4.1	מגורים ב'
	<p>ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה עד להתחברות עם כביש סטטוטרי קיים.</p> <p>ד. הגשת תכנית חנינה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>ו. תיאום מפלס הגישה למגרש עם מחלקת דרכים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום עם מחלקות העירייה: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר שטח עם זיקת הנאה לכלי רכב בתחום החלקה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה בקטע המשיק לגבולות התכנית לרבות מדרכה להולכי רגל.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח זכות הנאה לחלקות מצרניות ולמעבר תשתיות וכלי רכב ללא מגבלה כל שהיא.</p> <p>2. להבטחת האמור, תירשם הערת בספרי המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
יא	<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>
יב	<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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

מגורים ב'	4.1
גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').	



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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות						עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	5	15.34 (1)	9.9	10	160	1619	172	1447	1012	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	ביצוע הבניה	1. ביצוע הרחבת יח"ד בקומה שלישית תהיה בהינף אחד. 2. הקמת 2 קומות מעל קומה שלישית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנה מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11