

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0675868

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 129 גוש 30607 מאדמות בית חנינה, שטח החלקה 699 מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת ( תכנית 3458 א ) הנו אזור מגורים 5 מיוחד . בחלקה קיים בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי היתר בנייה ( תיק 2014/733 ) ללא עבירות בניה, התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים למען יצירת שתי יחידות דיור חדשות ( סה"כ 4 יח"ד ). מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0675868

מספר התכנית

0.699 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 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

221300 קואורדינאטה X

638500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אבו מאדי, בית חנינה

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    |
|-------|----------|----------|---------|
|       |          | אבו מאדי | ירושלים |

שכונה רח' אבו מאדי, בית חנינה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30607    | לא מוסדר | חלק           |                     | 129               |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 התכנית 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           |
| 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                | התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 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               | התכנית זו מחליפה את תכנית 3458.א.  | 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                  |                |                   | מורד עתאמנה |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | מורד עתאמנה |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 10: 24 21/11/2020 | נביל ראגאבי | 21/11/2020  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 10: 24 21/11/2020 | נביל ראגאבי | 21/11/2020  | 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                  |
|-------------|------|--------------------------|------------|----------|---------|--------------|-----|------------|-----|------------------------|
| מר          | פרטי | סאלח עבד אלרחים אבו לאפי |            |          | ירושלים | אבו מאדי (1) |     | 02-5011180 |     | nabilmarmash@yahoo.com |
| מר          | פרטי | עומר דיב                 |            |          | ירושלים | אבו מאדי (1) |     | 02-5011180 |     | nabilmarmash@yahoo.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**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      | אדריכל    | נביל ראגאבי | 52724      | משרד נביל להנדסה ותכנון | ירושלים | אבו מאדי  |     | 02-5011180 |     | nabeelrajabi@gmail.com |
|             | עורך ראשי | מורד עתאמנה | 119201     | משרד נביל לתכנון והנדסה | ירושלים | אל אצמאעי |     | 02-5011180 |     | mo.arch99@gmail.com    |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|-----|--------------------|
| מודד           | מודד | זיד מוסטפה | 1423          |          | ירושלים | דרך בית<br>חנינא |     | 02-5656605 |     | musa3m@hotmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בניה מעל בניין הקיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' .
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית .
3. הגדלת מספר יח"ד המירבי, ל- 4 יח"ד .
4. הגדלת מס' קומות משתי קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות מעל בניין קיים .
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                    | תאי שטח   |                |
|-------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'               | 101       |                |
| סימון בתשריט            | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 101            |

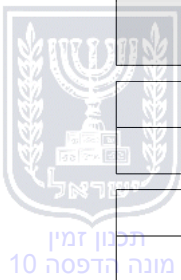
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים 5 מיוחד | 699 | 100    |
| סה"כ                | 699 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 703.93    | 100          |
| סה"כ      | 703.93    | 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     | <p><b>הוראות בניין</b></p> <p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קביעת בניין לתוספת שתי קומת מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>3. תוספת הקומות תבנה בהתאם לקונטור הבנין הקיים .</p> <p>4. קביעת בניין לתוספת בניה במרתף בהתאם לנספח הבינוי .</p>  |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>   |
| ג     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>   |
| ד     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>   |
| ה     | <p><b>פסולת בניין</b></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>   |
| ו     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>  |
| ז     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה 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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן,</p> |

| 4.1 | מגורים ב'   |
|-----|---|
|     | <p>מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3.תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>7.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5.תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת אישור מהנדס קונסטרוקציה בדבר ישימות ביצוע חניה מתחת לבניין הקיים .</p> |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                      |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|--------|----------------------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |                 |         |       |        | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |                 |         |       |        |                      |
| (3)              | 1          | 4 | 13.52<br>(2)                                      | 6                       | 4            | (1) 45                  | 154                            | 1082                  | 185   |                      | 174   | 723                   | 699             | 1       | 101   | מגורים | מגורים ב'            |



תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) |       | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|---------------------------------|---------------|-------|--------------|---------|--------|-----------|
|                                 | קדמי          | אתורי |              |         |        |           |
|                                 | (3)           | (3)   | 1            | 101     | מגורים | מגורים ב' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנינה למרחבים מוגנים ומרפסות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני ...
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .  
 ב.מיד עם אישורה של 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

### ניהול מי נגר

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).

6.3

### מגבלות בניה לגובה

א.על תחום התכנית חלות הגבלות 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 בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב.על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי 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 היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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 הבניה | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים |
| 2        | טופס אכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע.        |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.