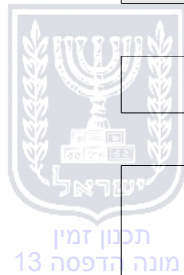


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0790428

תוספת שתי קומות מעל בינוי קיים בשכונת בית חנינא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/05/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית מגרש 27 לפי תכנית 7469 שהתקבל בתמורה לחלקה 54 בגוש 30611.
החלקה הינה בבעלות פרטית.
בחלקה קיימים שני מבנים הבנויים בקיר משותף.
2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 7469, חלק מהחלקה 54 הופרש לצרכי ציבור ובגין יתרת החלקה התקבל מגרש 27.
מגרש 27 מיועד לאזור מגורים 2 מיוחד ובו זכויות הבנייה הן 112.5% לשטח עיקרי ב- 4 קומות.
תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים והוראות בנייה, וזאת לשם
הוספת קומות על הבינוי המאושר בהיתר.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
במגרש נשוא התכנית קיים בינוי במצב שלד.
הקומות העליונות נבנו לפי היתר בנייה שהופק במסגרת בתיק בניין 2011/553.00 ובקומות המרתף קיימת
חריגה שהינה אטומה בפועל.
לא קיים הליך שיפוטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות מעל בינוי קיים בשכונת בית חנינא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0790428

1.2 שטח התכנית 1.888 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 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 221336
 קואורדינאטה Y 637877

1.5.2 תיאור מקום

רח' אלבירוני (סמטה 4), 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלבירוני סמ 4		

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		54-55

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
7469	27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



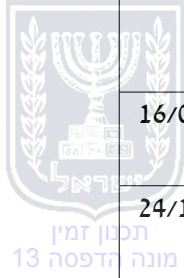
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
24/12/2006	942	5607	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7469, למעט הוראות חלוקה.	החלפה	7469
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה מירבי	09: 25 11/11/2020	סחר קואסמי	11/11/2020		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 45 07/01/2021	מחמד קיימרי	07/01/2021	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	גמאל ג'אבר		משכאת בנייה ויזמות בע"מ	ירושלים	בית חנינא החדשה				jamaljaber2 010@yahoo. com

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
מהנדס בניין ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@g mail.com
מודדת מוסמכת	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 שתי קומות מעל בינוי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התוכנית.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת מספר יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 22 יח"ד.
5. קביעת מספר קומות וגובה בניה מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת שלביות ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

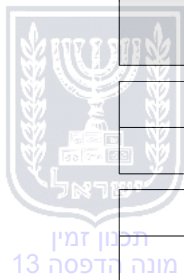
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,888	100
סה"כ	1,888	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,887.92	100
סה"כ	1,887.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הוספת שתי קומות למבנים הקיימים עד ל 6 קומות על קרקעיות.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג וגוון של האבן הקיימת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>4. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>5. שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. (א). שטח המרפסת עבור כל יחיד לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>(ב). לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>(ג) כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>(ד) מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>(ה) שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד								
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי						גודל מגרש כללי							
אחוריה הדפסה 13	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 21.6	12	22	45	237	4472	1456	490	2526	1888	1	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)				
220		1	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אגף 1- גובה בניה 18.48+, אגף 2 - גובה בנייה 21.6+. מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת הכניסה לחנייה והחניה הנדרשת בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשתה של תכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש, לרבות תכנון מדרכה, עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחלקות העירייה הבאות: כבאות, חברת החשמל ואגף תברואה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור מהנדס קונסטרוקציה בדבר יישום ביצוע חנייה מתחת לבניין הקיים.</p>	
6.2	סטיה ניכרת
<p>1. גובה בנייה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (5) בעניין המרפסות תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
6.3	קולטי שמש על הגג
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>	
6.5	פסולת בניין
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>	
6.6	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

6.6 היטל השבחה	6.6
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבנייה בכל אגף תבצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13