

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0265124

הגדלת זכויות בניה באזור מגורים, בית חנינא, ירושלים



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 :

10/01/2023

לאשר את התוכנית

30/08/2023

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

מקום התכנית: שכונת בית חנינא
שטח התכנית: כ-0.978 דונם.
אזור מגורים 1 מיוחד על פי תכנית 6671.
המגרש גובל בדרך קיימת ומאושרת.
בשטח קיים בנין בשלבי בניה שנבנה בהיתר בניה.
מגיש התוכנית הוא בעלי הקרקע.
התכנית מציעה תוספת בניה של 3 קומות ועד 180%



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה באזור מגורים, בית חנינא, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0265124

מספר התכנית

0.978 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

220678 קואורדינאטה X

637760 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט 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			

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		112, 119, 176

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 מחלפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002		1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמוליק דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמוליק דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 53 01/02/2023	שמוליק דוידסון	01/02/2023		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 50 22/01/2023	אחמד אבו נייע	22/01/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 48 22/12/2021	שמוליק דוידסון	17/06/2020		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	באסל אבו אלפלאת			ירושלים	דרך בית חנינא		054-6913840		m_abd@gmail.com
	פרטי	אחמד שוויקי			ירושלים	דרך בית חנינא		054-6913840		m_mas@gmail.com
	פרטי	מוחמד שוויקי			ירושלים	דרך בית חנינא		054-6913840		m_mas@gmail.com
	פרטי	עבדאלה שוויקי			ירושלים	דרך בית חנינא		054-6913840		m_mas@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמוליק דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע		א א תנועה וכבשים	ירושלים	דרך שועפאט		054-7141264		abunieahmad@gmail.com
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711431	hussien1967@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

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 3 קומות על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות על בנין קיים בן 3 קומות וקומה תת-קרקעיות לחניה ומחסנים.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת קווי בניין חדשים
6. קביעת מס' קומות מירבי
7. קביעת הוראות בגין בנייה להריסה.



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
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	978	100
סה"כ	978	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	978.95	100
סה"כ	978.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>א. גובה הגדר בחזית הקדמית לא תעלה על 1.2 מטרים כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלס הקרקע הטבעי</p> <p>ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז במסגרת כוללנית ואחריה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך</p>
ב	חניה
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויינים בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) (ב) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון מונה הדפסה 13 תכנון זמין
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע של עיריית ירושלים</p> <p>ב. ביצוע בפועל של דרך הגישה המוטורית לחניה המוצעת.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך גישה מוטורית בתואי הדרך המאושרת הסמוכה לתכנית כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הריסה הבניה המסומנת להריסה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	שרות					
(4)	(3)	(3)	18.72 (2)	12	12	(1) 45	260	2542	782	342	1418	978	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
120		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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

