

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0849489

הגדלת זכויות בניה לבניין קיים ברחוב אל עקבה בשכונת בית חנינה



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:

24/03/2022

להפקיד את התכנית

11/12/2022

תאריך 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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינה, רח' אל עקבה.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה חלקית לפי היתר מספר 2014/0154.00.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ע"י הוספת שתי קומות חדשות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. עפ"י התכנית המאושרת 6671 שחלה במקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 1 מיוחד, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הינם 75% משטח המגרש.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. הבניין הקיים נבנה לפי היתר, הינו בן שלוש קומות וכולל 6 יח"ד.
2. חלקים קלים מהבניין הקיים מוצעים להכשרה ומסומנים בקו אדום מקוטע.
3. הבניה המוצעת מסומנים בקו אדום רציף.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה לבניין קיים ברחוב אל עקבה בשכונת
בית חנינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0849489 מספר התכנית

0.958 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220945 קואורדינאטה X

638393 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב אל עקבה בשכונת 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------------|----------|-------|
| ירושלים | ארד אל עקבה | | |

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 | | 138 |

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62 | החלפה | 62 |
| 28/01/2002 | | 1238 | 5049 | תכנית זו מחליפה בתחומה את המפורט בתכנית 6671 | החלפה | 6671 |
| 30/01/2000 | | 2432 | 4847 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א. | החלפה | מק/5022/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 | | | חאזם יונס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חאזם יונס | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות. | 09: 33 18/10/2022 | איהאב זין | 18/10/2022 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | מצב מאושר | 14: 08 27/03/2022 | תאופיק גבארה | 27/03/2022 | 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 | מחמוד חסן (1) | | | ירושלים | | | | | sondos_199 2soso@hotmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע, כתובת: בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|---|---------|---------------------|-----|------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | חאזם יונס | 41091 | אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן | ירושלים | אל אצמאעי | 2 | 02-5021270 | | Aldar.art@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | תאופיק גבארה | 991 | | ירושלים | דרך צור באהר (1) | | 02-5838502 | | zd5838502@gmail.com |
| אדריכלות | מתכנן | איהאב זין | 36720 | משרד אלדאר אדריכלים | ירושלים | (2) | | 02-5021270 | | aldar.art@gmail.com |

(1) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אל אצמעי, שכונת שועפט, ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת שתי קומות חדשות לבניין קיים בשכונת בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות חדשות לבניין קיים.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מסי יח"ד המירבי.
5. קביעת תנאים בגין גדרות להריסה.
6. קביעת שטחי בניה המירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

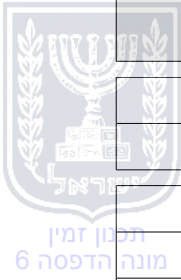
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|--------|--------|
| איזור מגורים 1 מיוחד | 958.12 | 100 |
| סה"כ | 958.12 | 100 |

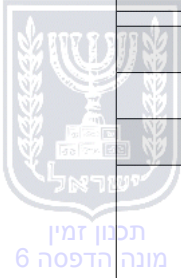
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 958.11 | 100 |
| סה"כ | 958.11 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי 1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה. 3. תותר בניית מרפסות זיז ו/או מקורות לפי התנאים להלן: א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של המרפסת לא תהיה גדולה ממידת האורך שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. |
| ב | חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. |
| ג | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרסה כתנאי לקבלת טופס 4, ע"י מגיש הבקשה להיתר. |
| ד | סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ה | עיצוב אדריכלי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ו | פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970. |
| ז | קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. |



| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| ח | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p> |
| ט | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם אגף תושי"ה בדבר פיתוח הדרך בגבולות המגרש והגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור שירותי כבאות. 6. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה ואישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> |
| י | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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> |



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) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|-----------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|--------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט | | |
| | | | | | | | | | שרות | שרות | | | | | | עיקרי | |
| (4) | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (3) 15.6 | 9.23 | 9 | (2) 45 | 188 | 1803 | (1) 334 | 241 | 1228 | 958 | 1 | מגורים | מגורים ב' |



תכנון זמין
מנה הדפסה 6



תכנון זמין
מנה הדפסה 6

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) | | | |
| 90 (5) | | 1 | מגורים | מגורים ב' |

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתכם 64 מ"ר נכללים במניין שטחים מרביים.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח התכנית.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה עם גובה תקני.
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) 10 מ"ר לכל יח"ד.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בנייה בשלבים |
| 2 | איכלוס | נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפייע |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6