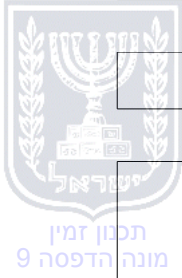


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0990499

תוספת בניה מעל בניין קיים והקמת בנין חדש בבית חנינה, 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 :

19/02/2023

לאשר את התוכנית

06/03/2023



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

שם התכנית :

תוספת בניה מעל בניין קיים והקמת בנין חדש, בית חנינה, ירושלים
התוכנית נמצאת ברחוב אלדמיר סימטה 8, בשכונת בית חנינה
התכנית החלה במקום הינה 7158/ב, ביעוד קרקע אזור מגורים 1 מיוחד
במגרש קיימים שני בניינים בהיתר בניה מס' 421/2016

מוצע :

הגדלת אחוזי בניה, שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, למגורים ב'.
תוספת קומות מעל בניינים קיימים, והקמת בניין חדש בן 6 קומות. סה"כ 23 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה מעל בניין קיים והקמת בנין חדש בבית חנינה, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0990499</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>2.053 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221150
 קואורדינאטה Y 637223

1.5.2 תיאור מקום

צפון שכונת בית חנינה, רח' אלדמיר סמטה 8

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	אל דמיר	20	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		63-67

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
7158 / ב	א64

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
28/09/2014		15	6887	תכנית זו מחליפה את תכנית 7158/ב, למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7158/ב
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	מתאר/62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניה ומס' קומות	11: 47 24/10/2022	אחמד אבו חוסיין	24/10/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 35 24/08/2022	אחמד אבו חוסיין	24/08/2022	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
מר	פרטי	מפיד אבו זאהריה			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן		02-5852910		sal8282@ya hoo.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
	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין			ירושלים	דרך בית חנינא (1)	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@yaho o.com

(1) כתובת: בית חנינא הכביש הראשי.

(2) כתובת: בית חנינה כביש ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 והקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת מס' יחיד מירביים.
3. קביעת מס' קומות מירביים.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים .
5. קביעת שטחי בניה מרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בינוי בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

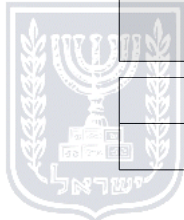


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,053.48	100
סה"כ	2,053.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,053.48	100
סה"כ	2,053.48	100



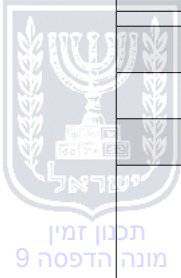
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים במגרש לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ובתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום 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,</p>



4.1

מגורים ב'

- למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם הרשות לכבאות והצלה והסדרת רחבת היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק התכנון והבניה.
 5. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרי מיתוג.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 8. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
 9. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות.
 11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים
 12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
52	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 16.5	8	1485	305		200	980	2035	1	1	מגורים	ב' מגורים
83	(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	(1) 15.8	10	2215	1015		200	1000	2035	2	1	מגורים	ב' מגורים
50	(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 19.2	5	1076	200	120	116	640	2035	3	1	מגורים	ב' מגורים

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:

מפלס הכניסה הקובעת לכל בניין הנו כמצוין בנספח הבינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה משתנה, ולכן הגובה יהיה בהתאם לנספח הבינוי הקיים. מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חד' מכונות וחד' יציאה לגג..
- (2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.2 סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. גובה הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. 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.

6.3 פסולת בניין

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.
3	תנאי למתן תעודת גמר	חיפוי אבן עבור קירות האבן בכל החזיתות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.