

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1252048

תוספת שתי קומות מעל בניין מגורים בשכונת 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 :

15/07/2024

לאשר את התוכנית

30/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/12/2023

להפקיד את התכנית

07/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005327674/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
התכנית נמצאת ברחוב מרג' אבן עאמר- בית חנינה, ירושלים
התכנית החלה במקום הינה 3458א, ביעוד קרקע אזור מגורים 1 מיוחד
בחלקה קיים מבנה בין 3 קומות, בהיתר בניה מס' 2012/0874.00

מוצע
שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד, למגורים ב
הרחבת קומה ו תוספת של 2 קומות תוך הגדלת אחוזי בניה, סה"כ 9 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל בניין מגורים בשכונת בית חנינא ירושלים
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	101-1252048
-------------	-------------

שטח התכנית	0.798 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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 221700

קואורדינאטה Y 639350

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים / בית חנינה / מרג' אבן עאמר

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	מרג' אבן עאמר	12	א

שכונה בית חנינה-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק	12	

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

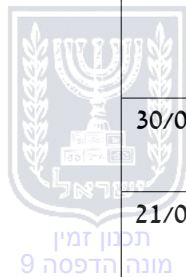
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מק/5022 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
<u>5166 ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 5166 ב.	6052	1593		21/01/2010
<u>במ/3458 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית א/3458	4605	1269		11/01/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	02/04/2024	ישראל חיימן	15: 30 02/04/2024		לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 100		02/04/2024	מוחמד עמרו	15: 30 02/04/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	02/04/2024	ישראל חיימן	22: 44 02/04/2024		לא

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	מאגיד עבדו			ירושלים	מרג' אבן עאמר		02-6285095	02-6285095	majd_abdo@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
ארכיטקטו רה	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
ארכיטקטו רה	אדריכל	מוחמד אבו אל חלאווה	48370294	חץ אדריכלים	ירושלים	שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלדאוודי	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 חדשות מעל בניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת מס' קומות מירבי.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' יח"ד מירבי.
6. קביעת שטחי בניה המירביים.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- 8 . קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	794.84	100
סה"כ	794.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	794.84	100
סה"כ	794.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי מרפסות: 1-שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5: א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	סטיה ניכרת 1-מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל כסטיה תחשב כסטיה ניכרת. 2- קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב, כל שינוי בקו בנין יחשב כסטיה ניכרת. 3-ההוראות בעניין שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטיה תיחשב כסטיה ניכרת.
ג	תנאים בהליך הרישוי 1-הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה מגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 2-הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 3-הגשת חו"ד יועץ ביסוס אשר יבדוק את סוג הקרקע באזור המבנה ובשטח המוצע להרחבת קומת החניה הקיימת וחיווה דעתו לעניין השיפורים הנדרשים ביסודות המבנה. יועץ הביסוס מעביר הדו"ח למהנדס מבנים "קונסטרוקטור" שבדק את המבנה והצורך בתכניות קונסטרוקציה לחזוק המבנה כתוצאה מהרחבת קומת החניה. 4- תיאום עם מחלקת שפ"ע בעניין נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע עיריית ירושלים.
ד	שמירה על עצים בוגרים 1.תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת 4 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2.תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות /הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		עיקרי					שרות
											גודל מגרש מוחלט	שרות						
90	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	9	45	160	1664	618	122	924	798	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

הוראות טבלה 5:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן תעודת גמר	נטיעה של 4 עצים בתחום החלקה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9