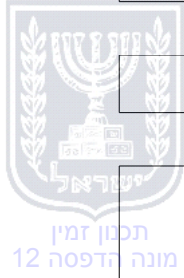


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0436105

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה - ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2017

להפקיד את התכנית

17/04/2018

תאריך מ"מ 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

נשוא תוכנית זו חלקה 267 בגוש מס' 30614 בשכונת בית חנינה שטח החלקה הינו 784.0 מ"ר.

על החלקה חלה תוכנית במ-3457א המגדירה את שטח החלקה כאזור מגורים 1 מיוחד- זכויות בנייה של 75% ב-3 קומות.

ע"ג החלקה בניין מגורים בן 3 קומות שכולל 5 יח"ד שנבנו לפי היתר בנייה מספר 03/58. תוכנית זו מציעה תוספת 4 יח"ד נוספות והגדלת אחוזי בנייה עד 160%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה - ירושלים.

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 101-0436105

0.784 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221699 קואורדינאטה X

637015 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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	אל עירבי סמ 1		

שכונה בית חניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	267	

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 12



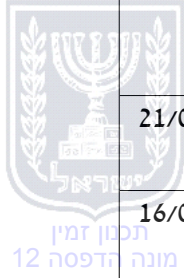
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3457 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457/א.	4400	2778	19/04/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות וגובה הבניין	03/04/2018	פהים עיד	03/04/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22/03/2018	פהים עיד	22/03/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	עדנאן שוויקי			ירושלים	בית חנינה החדשה (1)		052-2404615	052-2404615	adnansw@gamil.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית לצורך הגשת תכנית זו בלבד..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ואיל שוויקי			ירושלים	בית חנינה החדשה		054-4459887	054-4459887	adnansw@gamil.com
פרטי	עדנאן שוויקי			ירושלים	בית חנינה החדשה		052-2404615	052-2404615	adnansw@gamil.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מר	ואיל שוויקי			ירושלים	בית חנינה החדשה		054-4459887	054-4459887	adnansw@gamil.com
אחר	מר	עדנאן שוויקי			ירושלים	בית חנינה החדשה		052-2404615	052-2404615	adnansw@gamil.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי ענין בקרקע לצורך הגשת תוכנית זו בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
מודד	מודד	קליינר יבגניה	1383		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6282889	02-6282889	holylandsurvey @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת קומות.
3. קביעת סך שטחים מירביים לתכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קבעת מס' קומות מרבי ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת מס' יח"ד מרבי ל-9 יח"ד.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות בגין שטחים מיועדים להפקעה



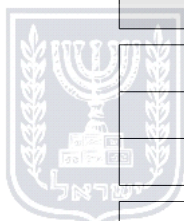
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים



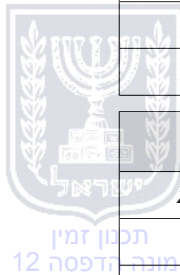
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
96.26	747	אזור מגורים ומיוחד
3.74	29	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>776</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.52	35.44	דרך מאושרת
95.48	748.69	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>784.13</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר תוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>3. תוספת הקומות תבנה בהתאם לקונטור הבניין הקיים .</p> <p>4. תותרנה תוספת בנייה בקומת המרתף לשם הרחבת קומת חניה בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתת הקרקע בלבד .</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה .</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית בו מסומן בינוי להריסה , יהא הריסת הבינוי המסומן , וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלקה .</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. אי הריסתם תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. מספר קומות מירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט המיועדים להריסה, לרבות בשטח הדרך.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>12. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן הרחבת כביש כולל פינוי קירות.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הינו דרך מאושרת.</p> <p>2. תווי הדרך, רוחבה יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>3. שטח המיועד לדרך יחול עליו סעיף הפקעה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 18.19	9	45	201	1507	313	(1) 274	920	749	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנינה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח חנינה מעל הקרקע בסך 91.15 מ"ר.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני ..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וחלוקים).

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.  
 לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	היתר איכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.