

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0567313

**הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד בבניין מגורים קיים בית חנינא**



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:  
21/10/2018

להפקיד את התכנית  
04/08/2019

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

שם התכנית : תוספת קומות ויח"ד מעל בנין מגורים קיים, בית חנינא, רח' אל עירבי

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע נמצאת בצפון בית חנינא, מדובר בשטח של 1010 מ"ר המיועד לאזור למגורים 1 מיוחד ושביל לפי תכנית 4457 א' המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע תחתונה, קומת הקרקע התחתונה וקומת הקרקע נבנו לפי היתר (תיק רשוי מס' בנ/71/1439) קומה א וקומה ב נבנו לפי היתר בניה מס' 43569 ותיק רשוי מס' 98/83. הקומה הרבעית נבנתה ללא היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית.  
שטח הבניה לאטימה כתנאי להפקדה 59 מ"ר בקומת קרקע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנו לפי היתר בניה אבל חלק מהבנין נבנה ללא היתר יש לצין שיש הליך משפטי נגד בעלי הבנין.

מעמדו של מגיש התכנית  
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד בבניין מגורים קיים  
 בית חנינא

101-0567313 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

1.010 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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

221854 קואורדינאטה X

636989 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אל עירבי סמטה 5 בית חנינא 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	אל עירבי סמ 5	1	

שכונה בית חנינא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	246	

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3478/א	החלפה	במ/ 3457 / 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			חסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 25 14/07/2019	חסין מסודה	26/06/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 40 26/06/2019	חסין מסודה	11/05/2019		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	האני מג'אהד			ירושלים	(1)		02-6245313	02-6245313	hani.mujahe d@hotmail. com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מוצהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רח' אלע'רבי סמטה 5 בית חנינא ת.ד. 21868.

**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
אדריכל	עורך ראשי	חסין מסודה		אדריכל	ירושלים	שועפאט				hussein88@g mail.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605		
	מתכנן	סמי עוודאללה	36310		ירושלים	(2)				engineersami 1@yahoo.co m

(1) כתובת: דרך בית חנינא.

(2) כתובת: דרך שעפט מס' 82.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית.	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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 בנייה, ומס' קומות ומס' יח"ד לבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2-הגדלת שטחי הבניה בשטח מרביים.
- 3- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 4-קביעת קוי בנין חדשים.
- 5-קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה למימוש התכנית.
- 6-הגדלת מס' הקומות מירבי.
- 7-הגדלת מס' יח"ד מירבי.
- 8-קביעת הוראות בגין גדרות, ומבנה להריסה.
- 9-קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ולהעתקה ולשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	455.04	45.04
מגורים 1 מיחד	555.27	54.96
<b>סה"כ</b>	<b>1,010.31</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	455.02	45.04
מגורים ב'	555.29	54.96
<b>סה"כ</b>	<b>1,010.31</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1-קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה .</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1-תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2-הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון 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, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3- 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- השטח המסומן לאטימה יישאר אטום עד למתן היתר לשטח זה.</p> <p>5- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור כל המחלקות העירייה הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת בנייה קיימת מותנה בבדיקה כחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים לשימור.</p> <p>6. כתנאי לטופס-4 יבדוק נציג מחלקת הגננות את העצים וחיבורם למערכת השקייה.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1- תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות נקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2- תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</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 כללי	
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
צידוי- שמאלי (4)	צידוי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	12.87 (3)	9	5	45 (2)	174 (1)	939	65	59	87	728	555.27	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
25	(4)	(4)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה 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) יותר עד 160% בנייה.
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80%..
- (3) \*תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד..
- (4) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור 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

יותר 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

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

## 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 - 5 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22