

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

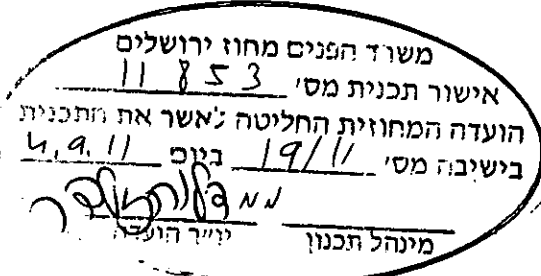
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 11853**

**שם תוכנית: בניה חדשה בתל אל פול-ירושלים-**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית****דברי הסבר לתכנית מס' 11853****תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתכנית המוגשת מדובר באזור בניה עד שלוש קומות-מגורים- לפי תכנית 3000.ב.  
 לפי ההוראות החלות במקום וכדי לקבל היתר בניה בשטח יש להכין תכנית מפורטת.  
 התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור בניה עד שלוש קומות-מגורים- ל- אזור מגורים ב' לפי  
 מבא"ת 2006.

**רקע תכנוני לתכנית:**

השטח שחלה עליו התכנית המוגשת הינו שטח ריק ממבנים.

**מעמדו של מגיש התכנית**

מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניה חדשה בתל אל פול-ירושלים-	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	11853	
1.2	שטח התוכנית	723 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף.</li> <li>1</li> </ul>	
	תאריך עדכון המהדורה	15.09.11	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• לא</li> </ul>	יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221/850  
קואורדינטה Y 636/800

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה, מורדות צפון מערבי של תל אל פול. ממזרח לדרך רמאללא.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה בית חנינה.  
רחוב  
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	• בהסדר	• חלק מהגוש	169	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק 5022/א, הוראות תכנית מק 5022/א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק 5022/א
19.04.96	4400 עמ 2778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ב.מ. 3457 ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית ב.מ. 3457/א
18.07.91	3904 עמ. 3204.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ב.מ. 3000 ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית 3000 ב

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבו גנאם	15.09.11	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
		מחמד אבו גנאם	15.09.11	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבו גנאם	15.09.11	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

\* מחייב לעניין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ו שטחי בנייה מירביים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בית חנינה - ירושלים	מס' תאגיד	לי"ר	לי"ר	דרכון אמרקאי: 084217370	דאוד פהמי		לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				בית חנינה-ירושלים		לי"ר	לי"ר	דרכון אמרקאי: 084217370: 111527801	דאוד פהמי דאוד דאוד דאוד גיודה דאוד עבד דאוד שחאדה דאוד מחמד דאוד אסמעיל		לי"ר
											בעלי עניין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo	02-5816687		02-6274686	ת.ד. 38164 ירושלים	משרד סולטן סלימאן	100612 74623	059973321 80441975	תו-יחיא אימן מוחמד אבו נאם		אדריכל
rgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	0722122388	ת.ד. 1768 טייבה המשועש.	t.g. הנדסה ומדודות	991	056261837	נבארה תופיק		מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור בניה עד 3 קומות למגורים ב'.  
 - שינוי הוראות בגין הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתכנית במ/3457א.  
 - קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעי.  
 - קביעת שטחי הבניה המרביים ל 527.4 מ"ר מתוכם 334.6 שטחים עיקריים ו 192.8 מ"ר שטחי עזר.  
 - קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.  
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.  
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.  
 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.723 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	334.60		+334.6	-----	מ"ר	מגורים
	3		3	-----	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה		תאי שטח	יעוד
בטיחות ניסקה	הריסה	מגורים ב'	דרך מאושרת		
1	1, 100	1	100		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
57.4	415	57.4	415
42.6	308	42.6	308
100%	723	100%	723

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
57.4	מגורים ב'	57.4	אזור בניה עד 3 קומות-מגורים-
42.6	דרך מאושרת	42.6	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות בניה ופיתוח. 1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודיה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. גובה בנייה המירבי לא יעלה על 815 מטר. מעל פני הים.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

<b>ג. תנאים להיתר בניה:</b>
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושבי"ה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית. 6. תנאי להיתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות, (ראה סעיף 4.1.2 ה) 7. תנאי להיתר בניה הוא תיאום עם רשות תעופה האזרחית, (ראה סעיף 4.1.2 ו)

**ד. עיצוב אדריכלי:**  
 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

<b>ה. רשות העתיקות:</b>
1. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות-תל אל פול, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדיון(דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה 31/8/1967) 2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה. 3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוף שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום. 4. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. 5. בגלל הקרבה לתל אל פול גובה המבנה מוגבל ל 815 מטר מעל פני הים.

<b>ו. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:</b>	
על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה 815 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תוואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
<b>ב.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לוחם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שרות			
			1	3	11.18	32	7.5	3	127	527.40	131.90	---	415	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 פסולת בנין:</b>
א.יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.2 חפירה:</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.3 חניה</b>
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>6.4 היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.5 גדר להריסה</b>
הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>6.6 קולטי שמש על הגג:</b>
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.
<b>6.8 חלוקה ורישום</b>
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.9 חלחול מי נגר</b>
ייוותרו לפחות 25% 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).
<b>6.10 סטייה ניכרת</b>
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
ה. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

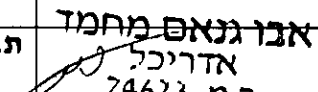
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**


זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: דאוד פהמי	מגיש התוכנית
084217801: דרכון אמרקאי		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
080441975: ת.ז.		תאגיד:	

אבו גנאם מחמד  
אדריכל  
ר.מ. 74623

תאריך:	חתימה:	שם: דאוד פהמי	בעל עניין בקרקע
084217801: דרכון אמרקאי		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דאוד דאוד	בעל עניין בקרקע
111257801: דרכון אמרקאי		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דאוד ג'ודה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דאוד עבד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דאוד שחאדה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דאוד מחמד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אסמעיל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	