

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים  
הועדה המחוזית להחליטה

**הוראות התוכנית**  
13.11.2011

**תוכנית מס' 13316**

תוספת יחיד על בנין קיים בשכי בית חנינה

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13316 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 23/11 ביום 30.10.11</p> <p>מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שם תכנית: תוספת בניה על בנין קיים בשכ' בית חנינה

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינה צפון ירושלים על שטח של 646 מ"ר מיועדות למגורים 5 מיוחד עפ"י תב"ע מס' במ/3458 א' 50% אחוזי בניה המאושרת באזור. קיים היום שתי קומות למגורים מעל קומת מרתף נבנו עפ' היתר בניה מס' 99/823 שהונפק בשנת 2004, אך בשלב הבניה הרחיבו את הבניה מעל האחוזים המותרים לכן נדרש הכשרת הבניה הקיימת בשטח ותוספת עוד קומות אחת למגורים מעל הקיים, כאשר היום קיים 4 יח"ד והתכנית מציעה עוד 2 יח"ד סה"כ 6 יח"ד בחלקה לצריכת המשפחה העצמית. הקרקע היא בבעלותו של מגיש התכנית הבלעדית.

2- קיים תיק עבירה בבניה, כתב אישום והליך משפטי בשנת 2009 בשם מגיש הבקשה.

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

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>תוספת יחיד על בנין קיים בשכ' בית חנינה</p>	<p>מס' תכנית</p> <p>13316</p>
<p>1.2 שטח התכנית</p> <p>646 מ"ר</p>	
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה</p> <p>1</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>3.11.2011</p>
<p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לפי סעיף<sup>ו</sup> בחוק</p> <p>לי"ר</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 221-400
- קואורדינטה דרום 639-350
- מזרח - X
- צפון - Y
- 1.5.2 תאור מקום בשכונת בית חנינה אל כראיב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה בית חנינה אלכראיב
- רחוב ל"ר
- מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	• חלק מהגוש	10	

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 מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29.04.1993	מס' 4106 עמ' 2452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3458 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3458 א'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5/166 ב, הוראות תכנית 5/166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5/166 ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתווזית	מרחמד אבו נטאם	3.11.2011	ל"ד	14	ל"ד	• מחייב	חולאת התכנית.
	ו. מתווזית	מרחמד אבו נטאם	3.11.2011	1	ל"ד	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מתווזית	מרחמד אבו נטאם	3.11.2011	1	ל"ד	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בניי נספת בניי מס'1

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מונה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החלואות על התשריטים.

הנספח מחייב לעניין מס' יח"ד המרבי, גובה מרבי, מספר הקומות, קוויי בניי ואחוזי בנייה.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1

זמ"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	050-5549692		בית חנינה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	80132920	אבו נואלה זוויר	ל"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

זמ"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	050-5549692		בית חנינה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	80132920	אבו נואלה זוויר	ל"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

זמ"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
abughanamo@yaho.com	0545671670	0505265973	02-6274686	ירושלים 91389 / ת.ד. 51821	74623	080441975	מרתם אבו נגאם	אדריכל	• חדרים
alawzi@bezeqint.net			026276585	כלאח אלדין 10 ירושלים	1180	27606979	ראגי עומר	מודד מוסמך	• מודד

03/11/2011

עמוד 7 מתוך 14

**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.

<b>מונח</b>	<b>הגדרת מונח</b>
<b>הועדה המקומית</b>	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
<b>הועדה המחוזית</b>	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז 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**

הכשרת עבירות בנייה ותוספת קומה בבניין מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת היקף הבנייה לסה"כ 1029.70 מ"ר, מהם 772.80 מ"ר שטחים עיקריים ו-256.90 מ"ר שטח שירות.
- הגדלת מסי יחידות דיור מ-3 יחיד לסה"כ 6 יחיד.
- הגדלת מסי קומות מ-2 ל-3 מעל קומת מרתף.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.646
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פי תב"ע במ/3458 א' (50% אחוזי בניה)	772.80		449.80+	323	מ"ר	מגורים
	6		2+	4		מס' יח"ד

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", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	יעוד
מגורים ב'	1	מגורים ב'
לחריטה		סה"כ
1		100

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

**3.2 טבלת שטחים**

מגב מוצע		יעוד	←	מגב מאושר	
מ"ר	מ"ר			מ"ר	יעוד
100	646	מגורים ב'		100	מגורים ב' מיוחד
100	646	סה"כ		100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<b>הוראות בנייה</b> כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דחדי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	<b>חניה</b> א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת המדרכה ליד המגרש
ד.	<b>היטל השבחה</b> הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ה.	<b>סטייה ניכרת</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' קומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ul>
ו.	<b>עתיקות</b> תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	<b>חיזוק מבנים – תמ"א 38</b> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. <ol style="list-style-type: none"> <li>1- היתר לתוספות בנייה 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:</li> <li>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.</li> <li>3- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38</li> </ol>

<p>(נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                  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 ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>ייותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p><b>ח. לחול מי נגר</b></p>	
<p>הבנייה המסומנת בנספח הביטי בצהוב להריסה, תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה</p>	<p><b>ט. להריסה</b></p>	

**י. תנאים למתן היתר בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

**יא. קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

**יב. פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**יג. הגבלת גובה בנייה בגין שדה תעופה עטרות**

על תחום התכנית חלות הגבלות הנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להיתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**יד. נטיעת עצים בוגרים**

על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים לנטיעה בנספח בניי, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפני הקרקע	גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לפני הקרקע	שטח שירות	עיקרי			
אחורי	1	3	+12.55 = +752.10	46	6	1029.70	133.90	0	123	772.80	646	1	מגורים ב'
ציד- ציד- שמאלי													
אחורי													
בהתאם למסומן בתשריט													

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובמתקנים) התשנ"ב 1992.

03/11/2011

עמוד 12 מתוך 14

**6. הוראות נוספות**

ל"ר

**7. ביצוע התוכנית**

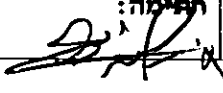
**7.1 שלבי ביצוע**

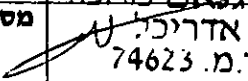
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

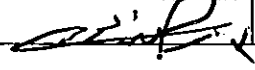
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 3.11.2011	חתימה:	שם: זוהיר אבו גזאלה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 80132920		שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 3.11.2011	חתימה:	שם: מוחמד אבו ג'טאם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 74623		תאגיד: מוחמד אבו ג'טאם אבו-ג'טאם מחמד אדריכל: ר.מ. 74623	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 3.11.2011	חתימה:	שם: זוהיר אבו גזאלה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 80132920		תאגיד:	