

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נושדד וזפניס  
לשכת התכנון המחוזית

15. 12. 2011

ת.ד. 1000

הוראות התוכנית

תיק מס' \_\_\_\_\_

תוכנית מס' 11695

בניין מגורים – בשכונת בית חנינה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית****דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטורי**

התכנית 11695 מתייחסת לחלקה 269 בגוש 30610 בבית חנינה – ירושלים שטח החלקה 743מ מתוכם 561 מיועדות למגורים 1 מיוחד. כיום קיים על החלקה בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ו 4 יח"ד לפי היתר מספר 05/846 . בתכנית מוצעת הרחבת הדיור בהיקף של 5 קומות מעל קומת מרתף תוך כדי נסיגה בקומת הגג הדבר שמתאפשר עפ"י תכנית המתאר הבינוי המוצע משתלב בסביבה מבחינת גובה ונפח ולא מהווה מטרד ארכטקטוני לסביבתו. מגיש התכנית הוא אחד מבין שלושת הבעלים המצוינים במסמכי התכנית ולשאר הבעלים אין שום התנגדות לתכנית.

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

<b>1.1 שם התכנית</b>	בניין מגורים בשכונת בית חנינה
<b>1.2 שטח התכנית</b>	743 מ"ר
<b>1.3 מהדורות</b>	שלב מילוי תנאים להפקדה
<b>1.4 סיווג התכנית</b>	מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 29.12.09 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב  
מזרח – Y 637-475קואורדינטה דרום  
צפון – X 221-975

1.5.2 תאור מקום בית חנינה – רח' אלהילאלי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום  
הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
. בית חנינה  
לי"ר  
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	• חלק מהגוש	269	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לי"ר

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

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב.מ/3458/א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ב.מ/2358/א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4605	י"ג טבת התשנ"ח 01.11.98
5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	מס' 5264 עמ' 1588	15.01.2004
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	מס' 4393 עמ' 2390	22.03.1996

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם חגי יחיא	29.12.09	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו. מחוזית	אברהם חגי יחיא	29.12.09	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אברהם חגי יחיא	29.12.09	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מס יחיד המרב, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-5814361	בית חנינה ירושלים ת.ד. 55291	לי"ר	לי"ר	027650415	סאמי עבדין	לי"ר	מגיש התכנית

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5814361	בית חנינה -ת.ד. 55291	לי"ר	לי"ר	027650415	סאמי עבדין	לי"ר	• בעלים
			02-5814361	בית חנינה -ת.ד. 55291	לי"ר	לי"ר	080188139	האני עבדין	לי"ר	
			02-5814361	בית חנינה -ת.ד. 55291	לי"ר	לי"ר	027650423	סאמיה קראעין	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
<a href="mailto:ibrahimh@012.net.il">ibrahimh@012.net.il</a>	0-6260363	052-5813832	02-6260363	נאלאה אלדין 10, ירושלים ת.ד. 20911	אברהים חני יהיא אדרכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חני יהיא	אדרכל	• אדרכל
<a href="mailto:Musa3@bezeqint.net">Musa3@bezeqint.net</a>	02-6567604	052-2676115	02-6567605	בית חנינה - ירושלים	ירושלים שדותי הנדסה מדידות	1168	033238536	אבו רג'ב נאדר	מודד מוסמך	• מודד

**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.

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

תוספת קומות ויחידות דיור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'3 .
- תוספת 2 קומות לבניין קיים לפי היתר בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה, בהתאם לנספח הבנוי .
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1135.00 מ"ר (מתוכם 775.50 מ"ר שטחים עיקריים ו- 359.50 שטחי שירות) .
- הגדלת מס' יחידות דיור מ' 4 ל 8 יחידת דיור .
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות להריסה .
- קביעת הוראות בגין עיצים לעקירה .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.743
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר עפ"י תבע מס' במ/3458 א'	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	775.50		354.50+	421	מ"ר	מגורים
	8		4+	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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'3	1	
דרך מאושרת	101	

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



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 מגורים ב'3</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בניוי</b>	<b>א.</b>
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ב.</b>
<b>חניה</b>	<b>ג.</b>
<b>היטל השבחה</b>	<b>ד.</b>
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>ה.</b>
<b>סטייה ניכרת</b>	<b>ו.</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>ז.</b>
<b>הריסת גדרות</b>	<b>ח.</b>
<b>עתיקות</b>	<b>ט.</b>

כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.

ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

• 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.

• מס' יחידות הדיוור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• 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.

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.

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.

**י. תנאים למתן היתר בניה**

- 1.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 1.2 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 וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 וכיוב' 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.
- 1.4 תיאום התכנון והעישוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

**4.2 דרכים**

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשי"כה 1965, למעט מסילת ברזל.  
 ב- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 ג- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.  
 ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ד)		שטח מס' תא שטח	יעוד				
	צידו- צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שטחי בניה	סה"כ			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			1	4	18.70	8	160%	1135.00	237.50	0	122.00	775.50	561	1	מגורים ב"ב 3

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

**6. הוראות נוספות****6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

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:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת 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).
2. 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.

**6.2 מי נגר**

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש כולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

**6.3 עצים לעקירה**

העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנה מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.12.2011	אברהם חגי	ירושלים	027650415	סאמי עבדין	מגיש התכנית
9.12.2011	אברהם חגי האני עבדין סאמיה קראעין	ירושלים ירושלים ירושלים	027650415 080188139 027650423	סאמי עבדין האני עבדין סאמיה קראעין	בעלי עניין בקרקע
9.12.2011	אברהם חגי מ.ר. 100579	ירושלים	059916429	אברהם חגי	עורך התכנית