

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**12219**

**תכנית מס'**

**תוספת יח"ד בבניין מגורים, בית חנינה**

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

ירושלים

מחוז

19.06.2012

**נתקבל**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תיק מס' \_\_\_\_\_

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתכנית**

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. תואר התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

התכנית שייכת לחלקה 59 בגוש 30605 בבית חנינה, מגישת התכנית גב' פתחיה אבו עומר קיבלה היתר בנייה עפ"י תיק מס' 05/662 והתחילה כבר לבנות במקום בניין שכולל 5 יח"ד בשתי קומות וחצי וקומת מרתף למען שטחי שירות וחנייה. סה"כ שטחים מאושרים הוא 655.02 מ"ר שטחים עיקריים ו- 318.26 שטחי שירות.

**2. רקע תכנוני לתכנית :**

תכנית זו היא שינוי מאזור מגורים 1 מיוחד עפ"י תכנית המתאר מס' 3458 א', לאזור מגורים ב'.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :**

הבניין המאושר בהיתר תחת קונסרוקציה.

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :**

בעל ומגיש התכנית היא גב' פתחיה אבו עומר.

**שם האדריכל : סימון קובה      שם מגישי התכנית : פתחיה אבו עומר**

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 12219

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד בבניין מגורים, בית חנינה

1.1 שם התכנית

934 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 13.06.2012

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. אופי התכנית

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה מערב	221 635
	מזרח – Y	
	קואורדינטה דרום	639 125
	צפון – X	
1.5.2 תאור מקום	בית חנינה	
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	בית חנינה.
	רחוב	ל"ר
	מספר בית	ל"ר.

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתכנית</b>
----------------------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק מהגוש	59	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
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
11/01/1998	4605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3458 א ממשיכות לחול.	שינוי	3458 א
21/01/2010	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה 5166 ב'. הוראות תוכנית החניה 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 ב' /
30/1/2000	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות 5022. הוראות תוכנית המעליות 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	סימון קובה	13.06.2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	סימון קובה	13.06.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	סימון קובה	13.06.2012	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט הנתונים המחייבים שהינם: קוי בנין, גובה ושטחי הבינוי.	נספח בינוי
	ו.מחוזית	סימון קובה	13.06.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב	נספח חישובי שטחים

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0505380381		שער יפו 33 ירושלים	ל"ר		080778228	מתיה אבו עמר	ל"ר.	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
									לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
		0505380381		שער יפו 33 ירושלים	לי"ר		080778228	פתחיה אבן עומר	לי"ר	בעל

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
koubas@palnet.com	026288036	0522604411	02-6288036	רח' אלכסנדרהני ירושלים	סימון קובנה	81488	080070196	סימון קובנה	אדריכל	אדריכל
yhy@012.net.il	097991415	0524342828	0722122402	טייבה 40400	סינמא לתודסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

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 2 קומות למען יצירת 3 יח"ד חדשות בבניין מגורים בבית חנינה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- קביעת הוראות בניה:
  - הגדלת שטחי בינוי וקביעתם ל- 1412.50 מ"ר מתוכם 1002.63 מ"ר שטחים עיקריים ו- 409.87 מ"ר שטחי שירות.
  - הגדלת מספר יח"ד מ-5 ל- 8.
  - הגדלת מס' קומות מ-2 מעל קומת חניה על קרקעית ל-4 קומות מעל קומת חניה.
  - קביעת גובה בניין.
  - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
  - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  - קביעת הוראות בגין גינון ונטיעת עצים.
  - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - קביעת שילבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.934	שטח התוכנית – דונם
		8	3	5	מגורים – מספר יח"ד
		1002.63	347.61	655.02	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לנטיעה	200	דרך מאושרת
	להריסה		

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ב.</b>	הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>ג.</b>	קולטי שמש על הגג : 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
<b>ד.</b>	<b>חניה :</b> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
<b>ה.</b>	<b>סטיה ניכרת :</b> לא תותר תוספת קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לקבוע בתכנית זו. כל תוספת של קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב 2002 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
<b>ו.</b>	<b>גינון ונטיעת עצים :</b> 1. תאום הגינון בחזית קדמית ובכל המגרש עם האגף לשיפור פני העיר כתנאי להיתר בנייה. 2. יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס 4 ובתאום עם מחלקת שפ"ע.
<b>ז.</b>	<b>גדרות וסככה להריסה :</b> כל הגדרות הקיימות בתוואי הדרך, והסככה הקיימת בצד דרומי, המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, המועד המוקדם שבניהם.
<b>ח.</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה בשטח :</b> 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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 ) תרדואת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
<b>4.2</b>	<b>777' :</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 הפקעה**

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, יפקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.3 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב' / 4 :**

ייתרו 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, חלוקים, וכד').

**6.4 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38**

- א. 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:
- ב. 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.
- ג. 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).
- ד. 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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

## 8. אישורים וחתימות

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.06.2012		ירושלים	080778228	פתחיה אבו עומר	מגיש התכנית
13.06.2012		ירושלים	080778228	פתחיה אבו עומר	בעלי עניין בקרע
13.06.2012		ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית

**נספחים**

**9. נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי		

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			לא רלוונטי

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית