

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13847**

**שם תוכנית: תוספת בניה מעל בניין קיים עבור תוספת 3 יח"ד חדשות בבית חנינה**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית השליטה ביום:                  _____  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר             </p> <p>                 _____                  יו"ר הוועדה המחוזית      תאריך             </p>	<p><b>משרד הפנים</b>                  לשכת התכנון המחוזית</p> <p>01.05.2013</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p>
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קיימת בתחום תכנית במ/ 3458 אי שטח מגורים 1 מיוחד ודרך.

בחלקה קיים בניין לפני חוק תכנון.

בחלקה קיים בניין של 2 קומות ו 3 יח"ד.

**מוצע**

- הגדלת אחוזי בניה עד 160% מגורים ב'.

- תוספת עוד 3 יח"ד חדשות לסכ"ה 6 יח"ד למגורים.

- חניה עילית בשטח המגרש, כמצוין בנספח הבינוי.

- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

- לא קיימות עבירות בניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה מעל בניין קיים עבור תוספת 3 יח"ד חדשות בבית חנינה

13847

751 מ"ר.

מתן תוקף

1

17-04-2013

תוכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

**1.2 שטח התוכנית**

**1.3 מהדורות**

יפרסם ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**

יפרסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	221975
		קואורדינאטה Y	637510
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>			בית חנינה
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	268	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/ 3458 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית במ/ 3458 א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3458 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4605	11/01/1998
מק/ 5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א', הוראות תכנית מק/ 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	17-04-2013	ל"ר	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	17-04-2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	17-04-2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי

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: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	איהאב עאבדין	080188162	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איהאב עאבדין	080188162	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•		איהאב עאבדין	080188162	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772		בית צפפה, ירושלים	02-5834912	0545774684	5834912	<a href="mailto:Misk2004@zahav.net.il">Misk2004@zahav.net.il</a>
מודד	האני עומרי	027606979	1180		רחוב צלאח אלדין - ירושלים	026276585	לי"ר		<a href="mailto:Alawzi@hotmail.com">Alawzi@hotmail.com</a>

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל בניין הקיים עבור תוספת 3 יח"ד חדשות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים בי.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת בינוי לתוספת 3 קומות על הבניין הקיים, לשם תוספת 3 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 944.26 מ"ר שטח מתוכם 868.78 מ"ר שטח עיקרי ו 75.48 שטח שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה/ והעתקה.
- קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה מדרגות להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר לפי תבע במ/3458 א'	869.00		+ 427.00	442.00	מ"ר	מגורים
	6		+ 3	3	מס' יח"ד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים להעתקה	עצים לעקירה	עצים לשימור		
1	1		1	1	מגורים ב'
100		100		100	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78	589	מגורים ב'	78	589	מגורים I מיוחד	
22	162	דרך מאושרת	22	162	דרך מאושרת	
100%	751	סה"כ	100%	751	סה"כ	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
	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.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 סלולריים), 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. ד. הכשרת כל עבירות הבנייה הקיימות.
ג.	עיצוב אדריכלי
	- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. - גדר הפונה לכיון הדרך תהיה בגובה 1.20 מ' מפנה המדרכה.
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העתקה
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', והכל בפיקוח אגרונום. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.
ה.	חניה
	- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס'

<p>1 בלבד.</p> <p>- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>		
<p>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.</p>	היטל השבחה	ז.
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ולא שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>3. 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).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>	חיזוק מבנים – תמ"א 38	ז.
<p>ה גדר/מבנה מדרגות המסומנים 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.</p>	גדר/מבנה מדרגות להריסה	ח.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.
<p>על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים.</p>	הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות	י.
<p>יותרו 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).</p>	חלחול מי נגר – תמ"א 34	יא.

י.ב.	סטייה ניכרת	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
------	-------------	---

4.2	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבדן יהיו כמצויין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת
ג.	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 הוועדה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית תא משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
				0	5	19.24	12	6	39	160	944.26	0	0	75.48	868.78	589	1	מגורים ב'
הכל כמצוין בתשריט																		

הערות לטבלה:

- \* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* תותר תוספת קומה טכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות**

- 6.1. רשות העתיקות:**  
 על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- 6.2. הפקעות לצרכי ציבור**  
 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.
- 6.3. חלוקה ורישום**
- א. 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.  
 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.  
 ג. 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.

**7. ביצוע התוכנית**

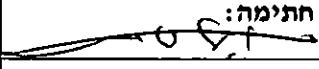
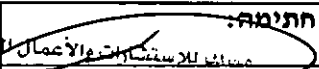
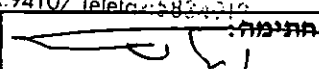
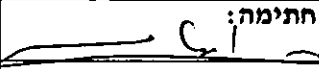
**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: איהאב עאבדין שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 17-04-2013 מספר ת.ז.: 080188162
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 17-04-2013 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: איהאב עאבדין שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 17-04-2013 מספר ת.ז.: 080188162
בעל עניין בקרקע	שם: איהאב עאבדין שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 17-04-2013 מספר ת.ז.: 080188162