

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	
<b>תוכנית מס' מק/ 10399</b>	
<b>שינוי בקווי בניין בבית חנינה.</b>	
	<b>מחוז:</b> ירושלים.
	<b>מרחב תכנון מקומי:</b> ירושלים.
	<b>סוג תוכנית:</b> תכנית מתאר מקומית.
<b>אישורים</b>	
	<b>הפקדה</b>
	<b>מתן תוקף</b>
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית יו"א 2  <u>אישור תכנית מס' מק/ 10399</u>  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' 206 ביום 13/3/2013  קובי כהן  סמנכ"ל תכנון נויר הועדה</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה גוש 30614 חלקה 254 שגודלו כ- 1.720 דונם. על פי תב"ע 3457 א' החלקה מיועדת לאזור מסחרי מיוחד.

התכנית מציעה שניו קווי בניין בלי שינוי באחוזי הבניה המאושרים בתב"ע שבתוקף. אחוזי בנייה לא יעלו על 100% (שטח עיקרי) בלבד

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שיווי בקווי בניין בבית חנינה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מק/10399	מספר התוכנית	
1.720 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23/03/2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק 62א(ג) סעיף קטן, (4)	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	221650
		קואורדינטה Y	637150
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים-שכי בית חנינה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינה.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	30614	:לא מוסדר.	חלק מהגוש	254
<b>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</b>				

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר.	ל"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במ/3457א'	• שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/3457א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4400	שנה לועזית: 19/04/1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	23/03/2013	רבאח עוקה	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	23/03/2013	רבאח עוקה	ועדה מקומית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	1: 100	לא רלוונטי	1	23/03/2013	רבאח עוקה	ועדה מקומית	

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/ דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י) ל"ר
ל"ר	1-יוסף פראגי 2- חילף חסן מוחמד פראגי 3- עבדאללה פראגי	0803646-7 F 286591 K 3118723	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שכ' בית חנינה, ירושלים				ל"ר	ל"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
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/ דרכון אמריקאי	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל"ר	1-יוסף פראגי 2- חילף חסן מוחמד פראגי 3- עבדאללה פראגי	0803646-7 F 286591 K 3118723	ל"ר	ל"ר	שכ' בית חנינה, ירושלים			ל"ר	ל"ר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	רבאח עוקה	038841193	121837	ל"ר	ל"ר	ירושלים ת:ד 17422	6281065	0546234742	6262071	Shuruq_office@yahoo.com

**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

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**

שינוי בקווי בניין בבית חנינה ללא שינוי בשטחי בניה מאושרים בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
- א- מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחרי.
- 2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים בתכנית במ/3457 א' והתרת בנייה בתחום קווי הבנין החדשים.
- 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/לשימור/ לעקירה.
- 2.2.7 אחוזי בנייה לא יעלו על 100% (שטח עיקרי) בלבד



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.590 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר ע"פי תביע במ/3457'	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	בהתאם למאושר בתכנית במ/3457'					מסחר

הערה : בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה-גובר האמור בטבלה 5.

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

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
חניה	סטיו	מבנה/גדר/ מדרגות להריסה	עץ להעתקה/ שימור/ עקירה.		
1	1	1	1	מסחר	1
		2	2	דרך	2

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 שם ייעוד: מסחר</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> בהתאם למאושר בתכנית במ/3457'	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע אדום. (קו בניין מתכנית קודמת) ובתחום קווי הבניין המוצעים המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום, בהתאם לנספח מס' 1 ולקיים בשטח.	
<b>ב.</b> מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.	
<b>ג.</b> זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
<b>ד.</b> כל יתר הוראות תכנית במ/3457' שלא שונו במפורט בתכנית מק/ 10399 זו, ממשיכות לחול בשטח.	
<b>ה.</b> תכנית זו תאפשר ריתום חשמול הרכבת הקלה בעתיד למבנה במידת הצורך.	

דרכים *	4.2
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>*דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, 1965 למעט מסילת ברזל</p>	

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

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	1		בהתאם למאושר בתכנית ב.מ/3457 א'													כמסומן בתשריט	

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

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הפקעות לצורכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשדמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**6.3 חניה:**

ראה סעיף 11-ט' בתכנית במ/3457א'

**6.4 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

**6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו. המקומית.

**6.6 חפירה**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסבי המוסמכת.

**6.7 בניין / גדר / מבנה / מדרגות / חריגות בניה להריסה:**

הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / חריגות הבניה המסומנים / המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת / מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

**6.8 עצים לעקירה/ שימור/ העתקה:**

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

**6.9 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.11 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.12 סטיו/ ארקאדה**

- א. בחזית הבנין הפונה לדרך רמאללה והמסומנת בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. ראה הוראות סעיף 11-ז' בתכנית במ/3457א'

**6.13 רשות העתיקות**

ע"פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך ביבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.14 סטייה ניכרת:**

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.15 תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ה. ראה סעיפים 6.3 (חניה), 6.7 (הריסה), 6.8 (עצים לעקירה/שימור/העתקה), 6.10 (חשמל) 4.2 (דרכים) לעיל.

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

### 6.16 תמ"א 34 – החדרת מי נגר:

במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהבה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

- 1- ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
- 2- ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חזיר ומעליו שפיכת המרה חולית בבית גידול לשורשים.
- 3- תכנון החצרת הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- 4- תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם ( בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
- 5- תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

### 6.17 רכבת קלה:

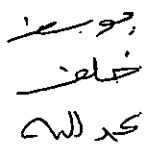
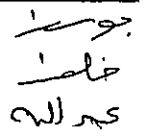
- התכנית אינה פוגעת בזכויות דרך ואין אליה גישה לרכב קלה מכיוון רמללה.  
- תכנית זו תאפשר ריתום חשמול הרכבת הקלה בעתיד למבנה

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/ דרכון אמריקאי	שם פרטי ומשפחה	
23/03/2013		לייר	0803646-7 F 286591 K 3118723	1- יוסף פראגי 2- חילף חסן מוחמד פראגי 3- עבדאללה פראגי	מגיש התוכנית
		לייר	לייר	לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
23/03/2013		לייר	0803646-7 F 286591 K 3118723	1- יוסף פראגי 2- חילף חסן מוחמד פראגי 3- עבדאללה פראגי	בעלי עניין בקרקע
23/03/2013	אדריכל רחאח עוקה מס' 0012/837	לייר	038841193	רבאח עוקה	עורך התכנית