

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13915

שם תוכנית: תוספת בניה  
בית חנינה-ירושלים

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, הונשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>29.6.13</u>  <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><u>איתן צוקר</u>          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
---	--------------

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****נתוני התכנית:**

תכנית מס' 13915 שם תכנית : תוספת בניה.  
בית חנינה - ירושלים.

מזדבר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 0.748 דונם (גוש 30614, חלקה 271), על פי תב"ע 3457/א החלקה מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מציעה :

1. תוספת שטחים למבנה קיים.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה.

רקע תכנוני לתכנית היתר ביה מס' 41581 מס' בקשה 96/443.0.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

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

<b>1. זיהוי סיווג התוכנית</b>
-------------------------------

יורס  
ברשות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית  
שם התוכנית:  
תוספת בניה בבית  
חנינה - ירושלים

מספר התוכנית 13915

1.2 שטח התוכנית 0.748 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/10/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יורס  
ברשות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ק ועדה מתוזזת ל"ד

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמסחה ניתן להציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה X קואורדינטה Y
		221750 636975
1.5.2	תיאור מקום	שכונת – בית חנינה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		ירושלים
		חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב ירושלים שכונה בית חנינה החדשה רחוב סולטן קוטז מספר בית
		ירושלים

ימ"ס  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	271	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א'3457	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ך
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה לעזיית 08.07.1993	י.פ. 4127	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר א.3457.	• ביטול	א'3457
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב'5166
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	20/01/2013	1	לי"ר	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מסי 1)
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	20/01/2013	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	20/01/2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

\* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד.

## 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	סניף	סלולר	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	עזאי תאופ אלקסי	660207705								30614/271

## 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	סניף	סלולר	פקס	דוא"ל

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	סניף	סלולר	פקס	דוא"ל
	עזאי תאופ אלקסי	660207705					

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	סניף	סלולר	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	באסם עליאן	74547				077 0522 632981	077 2031290	bma@netvision.net.il
מודד	אנג'	לואי בשיר	1174				0505 512458		e_loai@hotmail.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**

תוספת מיה לבניין מגורים קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - 2.2.1 מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור למגורים ב.
  - 2.2.2 קביעת שטחי בניה מרביים ל: 1197.20 מ"ר מתוכם 800.49 מ"ר שטח עיקרי ו- 396.71 מ"ר שטחי שירות.
  - 2.2.3 קביעת קווי בנין מרביים.
  - 2.2.4 קביעת גובה מבה ל-4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - 2.2.6 קביעת הוראות בנייה.
  - 2.2.8 קביעת מספר יחידות דיור ל-8.
  - 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.
  - 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה / העתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – ז'נס	0.748
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תכנית 3457 א'	800.49		327.24+	473.25	מ"ר	מגורים
	8		4+	4	מס' יחיד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפרטים		תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה	עצים לשימור, גדר להריסה, עצים להעתקה	1	מגורים ב
1,101,102	1	101,102	דרך מאושרת

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
84.35	631.0	מגורים ב	84.35	631.0	מגורים 1 מיוחד	
15.65	117.0	דרך מאושרת	15.65	117.0	דרך מאושרת	
100.0	748.0	סה"כ	100.0	748.0	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	<b>מגורים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. ותירשם על כדהערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 וכחזמה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית סלל 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.</p> <p>ד. - תנאי להיתר בניה קבלת זח פיקוח המלמד כי ההריסה נותרה על כנה.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי (בתחום ירושלים בלבד):</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"לח – 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.</p>
ד.	<p><b>פסולת בנין:</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה.	<b>מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה:</b>
	מבנה/ גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובספח מסי 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"י העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ו.	<b>חניה:</b>
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי <u>התכנית</u>.</p>
ז.	<b>חיטל השבחה:</b>

	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט.	<p>מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
י.	<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה -</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
יא.	<p>עצים לעקירה/שימור/העתקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>• העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>• העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>• תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת עצים לפי מפרט מקצועי אל השטחים הציבוריים באזור בתיאום עם מח' גנונות</li> <li>• באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במח' גנונות</li> <li>• נציג המחלקה יבדוק העצים כתנאי לטופס אכלוס.</li> <li>• חפירה או שינוי מפלס יעשה במרחב העולה על 2.5 מ' מהיקף הגזעים.</li> </ul>
יב.	<p>סטייה ניכרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>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.</u></li> <li>• <u>מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</u></li> <li>• <u>קווי 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.</u></li> <li>• <u>סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</u></li> </ul>
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.

הוראות	4.2.2
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. א. תואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	א.

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

ישד	מס' תא שטח	גודל מערש/מ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה סללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לחזנם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מכנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכביסה הקובעת		מתחת לכביסה הקובעת							קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחוזי		
			עיקרי	שחת	עיקרי	שחת											
מפרטים ב	1	631.0	800.49	136.71	---	260.0	1197.20	190.0	8	4.41	42.95	15.05	4	1	כפי שסומן בתשריט		

הערות לטבלה:

"שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל סללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 "הכניסה הקובעת הגה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

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

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שובנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה סלו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
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.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לסכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 חלחול מי נגר**

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 וחלקים).

**6.3 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.

**6.4 חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. 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.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

**8. חתימות**

תאריך: 01/04/2010	חתימה:	שם: ע'אזי חאפז אלקיסי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	
תאריך: 01/04/2010	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ע'אזי חאפז אלקיסי א.ד.ד.י.כ.ל מ.ר. 74547	תאגיד: ו.מחוזית	
תאריך: 01/04/2010	חתימה:	שם: ע'אזי חאפז אלקיסי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	