

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p><b>מס' הפנים</b> לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>2-8-05-2015</p> <p><b>נתקבל</b> שם תוכנית: תוספת קומות לשם תוספת יח"ד לבנייני מגורים, בית חנינא</p> </div>
תוכנית מס' 13872	
שם תוכנית: תוספת קומות לשם תוספת יח"ד לבנייני מגורים, בית חנינא	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז ירושלים          הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____          לאשר את התכנית</p> <p>התכנית נא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/>          התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><i>בנות צלפון</i>          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**  
 מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה בשטח התכנית לשם תוספת יח"ד חדשות מעל 2 בניינים קיימים ופיצול 2 מהדירות הקיימות על פי היתר הבניה ל 4 יח"ד (2 כל אחת) .

**רקע תכנוני לתכנית**  
 על החלקה חלה ת.ב.ע מס' 6671 ושטח התכנית מיועד לאזור מגורים 1 בשנת 2011 הוציאו בעלי החלקה היתר בנייה מס' 102501 בתיק בניה מס' 2008/354,

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**  
 הבעלים קיבלו היתר בניה ובנו על החלקה 2 בניינים עפ"י היתר בניה שקיבלו.

אחר

הרכוש הוא בבעלות פרטית

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומות לשם תוספת יחיד לבנייני מגורים  
מגורים, בית חנינא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפרסם  
ברשומות

13872

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23.5.2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220600  
קואורדינטה Y 638675

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפרסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית בית חנינא אין אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	• מוסדר	• חלק מהגוש	170	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.1.2002	5049	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6671.	• ביטול	6671 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2010	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022/א' ✓
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
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	23.5.2015	1	לי"ר	1-100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	23.5.2015	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	בשיר טויל	23.5.2015	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.

\* מחייב לעניין : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.

### 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 (י)
	אבו חמדה עבדאללה	080157878				בית חנינא					30612/170

#### 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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבו חמדה עבדאללה	080157878			בית חנינא				

#### 1.8.4 עורך התכנית 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
• עורך ראשי	אדריכל	בשיר טויל	027560374	105556		משרד רואק שירותי הנדסה	0522873181	0522873181		Nader_mashni@yahoo.com
• מודד	מודד	מוראד מחיסן	021843941	1310		ירושלים שירותי הנדסה ומדידות	02-6567605	0522676115		

**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 ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 קומות על בניינים הקיימים לשם תוספת 8 יח"ד חדשות לבנייני מגוריים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות שתי קומות חדשות לבנין מס' 1 ותוספת קומה אחת חדשה לבנין מס' 2.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2617 מ"רן מתוכם 1772 מ"ר שטחים עיקריים ו-845 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת תוספת של 8 יח"ד. סה"כ 18 יח"ד.
5. הגדלת מס' הקומות בבניין מס' 1 מ- 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית ל- 5 קומות מעל קומה תת קרקעית ובבניין מס' 2 מ-3 קומות מעל חניה תת קרקעית ל- 4 מעל קומת חניה תת קרקעית.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה מס' 102501		1772	+604	1168	מ"ר	מגורים
		18	+8	10	מס' יחיד	

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
הריסה	ק"ו בניין עילי	ק"ו בניין	גדר להריסה	זיקת הנאה למעבר רגלי		
1	1	1	1	1	1	מגורים ב'

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
%100	1649	מגורים ב'		%100	1649	מגורים 1 מיוחד
100%	1649	סה"כ		100%	1649	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין בינם עפ"י המסומן בתשריט.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ג.	א. החניה תהיה בתחום הא השטח המיועד למגורים בלבד. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד.	<p>• 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.</p> <p>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• 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.</p> <p>• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה.	א. בגגות שטוחים יוצבו כולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו.	הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת ריתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח :**

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
  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 וחיצוניות 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 וצורה של מסתורי כביסה.
  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.
  4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- ה. פסולת בנין :**
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- ט. רשות העתיקות:**
- ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- י. חלחול מי נגר :**
- ייותרו 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).

כ. זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח כמעבר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.  
מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מפלס מעל						מפלס מתחת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												שרות	
מגורים ב'	1	846	983.00	221.00	--	223.51	1427.51	169%	11	29%	18.20	5	1	כמפורט בתשריט			
	2	803	789.00	177	--	223.51	1189.51	148%	10	31%	15.08	4	1	כמפורט בתשריט			
סה"כ		1649	1772	398	--	447.02	2617.03	159%	21	30%	-	-	-	כמפורט בתשריט			

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. הוראות נוספות

### היטל השבחה :

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

## 7. ביצוע התוכנית

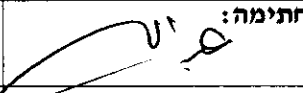
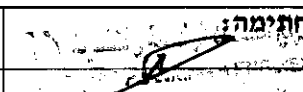
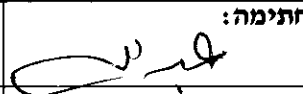
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו חמדה עבדאללה	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: בשיר טוייל	עורך התוכנית
		תאגיד:	
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		תאגיד:	
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו חמדה עבדאללה	בעל עניין בקרע
		תאגיד:	
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
		תאגיד:	
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
		תאגיד:	