

1014585

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0126037**

**הגדלת זכויות בניה על בניין קיים בשכונת בית חנינא**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**

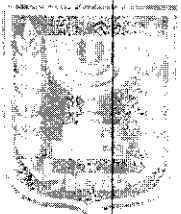
**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס'**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.9.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר זועבי/אחמרה/יה

## דברי הסבר לתכנית

- החלקה נמצאת בשכונת בית חנינא.  
התכנית הסטוטורית החלה על אזור זה הינה תכנית א, 3457, הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד.  
החלקה נמצאת בצמוד לכביש סטוטורי.  
למבנה היתר בניה 1. 97/278 הקובע שלוש קומות מעל הקרקע.  
התכנית מציעה:
1. התאמה למצב קיים בפועל.
  2. תוספת קומה.
  3. שינוי קווי בניין וקביעתם על קונטור הבנין הקיים.
  4. הגדלת אחוזי הבנייה המותרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בניה על בניין קיים בשכונת בית חנינא מספר התכנית 101-0126037

1.2 שטח התכנית 0.748 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221757 קואורדינאטה X

636696 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמוך לדרך בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	308	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בדבר התרת בניית מעלית חיצונית, בצמוד לבניין הקיים. הוראות תכנית התרת בניית מעלית בצמוד לבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות החנייה. הוראות החנייה תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/3457 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3457 א.	4400	2778	19/04/1996

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה אקנין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה אקנין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	18/12/2012	אקנין משה		01/03/2015	מחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בניין ושטחי בנייה מירביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/12/2012	אקנין משה		01/03/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ג'ורג'י דמטרי רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב אל עטאא 8 בית חנינא החדשה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ורג'י דמטרי רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	

(1) כתובת: רחוב אל עטאא 8 בית חנינא החדשה.

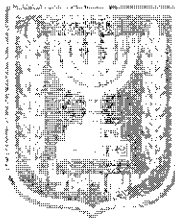
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילין כותאב			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	
בעלים	ג'ורג'י דמטרי רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	
בעלים	ג'ורג'י יוסף סלים רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	
בעלים	חנא רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	
בעלים	מירא לורין רזק			ירושלים	(1)		054-4569184	054-4569184	

(1) כתובת: רחוב אל עטאא 8 בית חנינא החדשה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט ומתכנן אורבני	עורך ראשי	משה אקנין	11080	משה אקנין ארכיטקט ומתכנן אורבני	מעלה אדומים	החליל	11	077-4007292	03-5422764	moshe@akni n-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התאמה למצב קיים מחריגה מהיתר ותוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 1177.00 מ"ר, מהם 950.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-227.00 מ"ר שטחי שירות.
3. שינוי קווי הבניין וקביעתם בהתאם לקונטור הבניין המוצע.
4. הגדלת מסי יח"ד וקביעתם על 6 יח"ד.
5. הגדלת מסי הקומות וקביעתם על 4 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת מפלס ה-0.00.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.748

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בנייה 97/278.1	6		+2	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי היתר בנייה 97/278.1	950		+427	523	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	748	100
סה"כ	748	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	754.64	100
סה"כ	754.64	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותרו תוספות בניה כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמצוין בנספח בינוי.</p> <p>2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. עמדות החניה יהיו מכפילי חניה. השימוש במכפילי חניה יהא רק במתקנים העומדים בתקן הישראלי.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: להריסה</b></p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. המבנה והגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה וגדרות להריסה יהיה הריסת המבנה והמדרגות.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. ההריסה כמצוין בנספח הבינוי הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	בדיקות ארכאולוגיות

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר חיצוניות ואופן הסרתן, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד ופרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר ורישומו. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת התברואה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת כיבוי אש. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת השימור למתן פטור. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא סימון להריסה של הבנייה ללא היתר מעבר לקו הבניין של 3 מ' והריסתו בפועל.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יא	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>  <b>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										ש"ב שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
4.4	3	1	4	14.07 (2)	8	6	42.4	(1) 157.35	1177	77.2		149.8	950	748	1	מגורים ב'



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעד
	אחורי	קדמי		
3.8	3.7		1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בנייה מרביים הינם 150%.

(2) מעל גובה זה יותר חדר מדרגות ואו מעקה תיקני עד לגובה של 16.50 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

1. 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.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38**

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:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. 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).
  2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


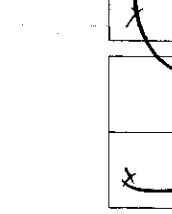
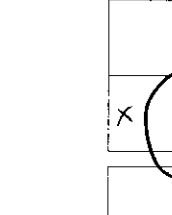

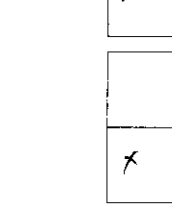
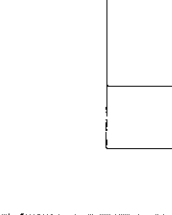


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תהא בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> גורגי דמטרי רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> גורגי דמטרי רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>יזם</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> אילין כותאב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> גורגי דמטרי רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> גורגיית יוסף סלים רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> חנא רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> מירא לורין רזק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature and date]		
	<b>שם:</b> משה אקנין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך: אוגוסט חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	[Handwritten signature and date]		