

807201

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0093310

הגדלת מס' יח"ד וקומות לבניין קיים בשכונת בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
21-02-2016  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלקה 30 בגוש 30611 בבית חניה ירושלים.  
ת.ב.ע מיעדת את רוב החלקה למגורים 1 מיוחד וחלק קטן לדרך וחלק לשטח ציבורי פתוח. על החלקה קיים בית שתי קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בהיתר שמספרו 05-738 ואין חריגת בניה.  
התוכנית מציעה הוספת שתי קומות מעל שתיים מאושרות מעל קומת חניה ומציעה הוספת 10 יח"ד על מנת לקבל ס"הכ 20 יח"ד בחלקה. והתוכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.  
אין חריגת בניה ואין שום תהליך משפטי נגד הבניין הקיים בתוכנית.  
בעל התוכנית הוא היום בעל החלקה.



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת מס' יח"ד וקומות לבניין קיים בשכונת בית חנינה ירושלים

מספר התכנית 101-0093310

1.2 שטח התכנית 1.801 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220775 קואורדינאטה X

638200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה המערבית וואד אלדס

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 חנינה אלמרוחה סמטה 8.

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/15 תכנית המתאר הארצית לתפרשות שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה רק לתוכנית 5166/ב ההוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62 ✓
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 6671.	ביטול	6671 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתוכנית מק/ 5022 א ההוראות תכנית מק/ 5022 א ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א ✓



**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				בשיר טויל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בשיר טויל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		12/07/2015	בשיר טויל		12/07/2015	מחייב לעניין: מס' קומות גובה, וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		08/06/2015	בשיר טויל		08/06/2015		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	אשרף טאהה			ירושלים	(1)		02-6285095	02-6285095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: וואד אלגו.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	וחדאו מונירה			ירושלים	א זוהור		02-6285095	02-6285095	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	טייבה		09-7996660	09-7996660	bashir.tawil@yaho.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	musa3@bezi.g.int.net
	יועץ תחבורה	היתם מונה			ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה ת.ב. 54290.

(2) כתובת: ראס אלעמוד.

## 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

תוספת שתי קומות לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.

2- קביעת בינוי עבור תוספת קומות.

3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 2970 מר" מהם שטח עקרי 1860 מר" ושטח שרות מעל הקרקע 336 מ"ר ו- 774 שטח חניה תת קרקעית.

4-- קביעת קווי בנין .

5- תוספת של 11 יח"ד סיהכ 20 יח"ד.

6- הגדלת מס' הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

8- קביעת הנאים למתן היתר בניה .



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.801	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מצע בתוכנית
		ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+11
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,055	+805
		20	
		1,860	
הערות		לפי תבע" 6671	
		לפי תבע" 6671	

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
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	142.72	7.92
מגורים 1 מיוחד	1,407.77	78.14
שטח ציבורי פתוח	251.16	13.94
סה"כ	1,801.65	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	142.71	7.92
מגורים ג'	1,407.77	78.14
שטח ציבורי פתוח	251.16	13.94
סה"כ	1,801.64	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1- קוו הבניין הינו עפי המסומן בתשריט.                  2- קו הבנין התת קרקעי יהא עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.                  1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.                  2- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה .</p>
ג	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.                  ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הפינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>
ה	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ' 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 הנייל 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 ותאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.          ד- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.          ה- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.          ו-תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה וכבוי אש בעיריית ירושלים.</p>
י	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים גודל 8 גובה 4.5 ממכל 60 ליטר, בפיקוח אגרונום/גן מקצועי, ונציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גן ציבורי</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.          2- על שטח זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.5.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן מרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.                      2- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.                      3- על שטח זה חל סעיף הפקעות לדרכי ציבור סעיף 6.5.</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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12.8	14	20	39	(1) 211	2970	774	336	1860	1407.77	1	מגורים ג'



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים ג'
		1

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:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) אחוזי בניה מירבים הינם 155%..
- (2) 1-מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 14.6 מ בבנין א.
- 2-מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.3 מ בבנין ב..
- (3) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותרו לפחות 20% 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>
6.2	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה והינו +811 מטר מעל פני הים)בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.4	<b>היטל השבחה</b>
	<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>
6.5	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

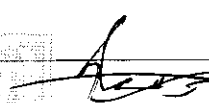
### 7.1 שלבי ביצוע

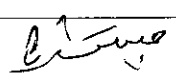
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלב אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.


### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> אשרף טאהה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: 
--------------------	---	-------------	---

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> והדאו מונירה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 
------------------------	--	----------------------	---

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> בשיר טויל <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: 
--------------------	---	--------------------------	---

אדריכל ומחנך  
טויל בשיר  
מס' רשיון 105556

