

15/4936

תכנית מס': 101-0148015 - שם התכנית: תוספת בנייה בבניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0148015

תוספת בנייה בבניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים



תכנון זמן  
מונה: 15

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז ירושלים

28-08-2016

נ ת ק ב ל

אישורים



תכנון זמן  
מונה: 15



תכנון זמן  
מונה: 15

מינהל התכנון - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.8.16 לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר

*[Signature]*

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

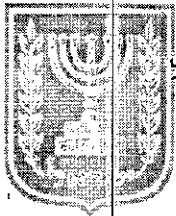
התכנית נמצת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 7465 חלקה 90 גוש 30607 בצפון ירושלים על שטח בסה"כ 1315 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 7465 הם :  
1- אזור מגורים 1 מיוחד.

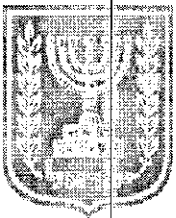
מצב בניין קיים :

בתחום התכנית קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה ללא היתר סה"כ 12 יח"ד. הבניין קיים לפני אישור תכנית מס' 7465

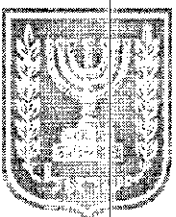
התכנית מציעה הכשרת עבירות הבנייה ושינוי קוי בניין בהתאם לבניין הקיים. התכנית בבעלות המגיש.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מנהל תכנון  
מזכר הממשלה

תוספת בנייה בבניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0148015

מספר התכנית

1.315 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

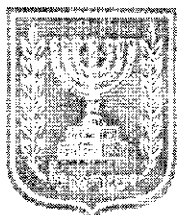
האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחזיזת

להפקיד את התכנית



מנהל תכנון  
מזכר הממשלה

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



מנהל תכנון  
מזכר הממשלה

## 1.5 מקום התכנית



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221200

קואורדינטה Y 638475

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית חנינה החדשה		

שכונה בית חנינה



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		90

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



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

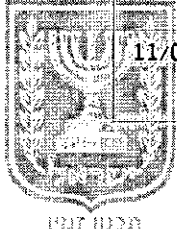
לא רלוונטי

**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 כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7465 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7465 ממשיכות לחול.	5604	861	12/12/2006
במ/ 3458 א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/ 3458 א.	4605	1269	11/01/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

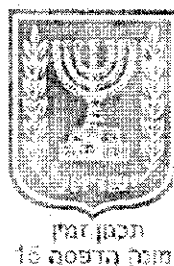


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100		11/01/2016	מואייד קואסמי	11/01/2016	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/01/2016	מואייד קואסמי	11/01/2016		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	אסעד מגלי			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6285095	02-6285095	moayad.kawasmi@gmail.com



מועד הדפסה: 15/08/2016

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אסעד מגלי			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6285095	02-6285095	moayad.kawasmi@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

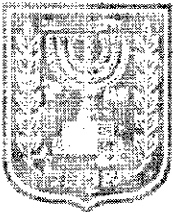


מועד הדפסה: 15/08/2016

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס מדידות והנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6276585	02-6276585	



מחוז תל אביב  
מנהל תחומי



מחוז תל אביב  
מנהל תחומי

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה תרופסה 15

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

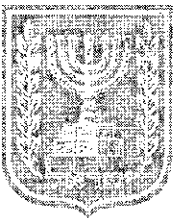
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

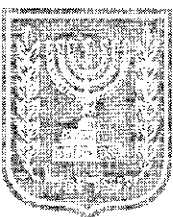
תוספת בנייה בבניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה תרופסה 15

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת קוי בנין חדשים.
- 3- הגדלת מספר קומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 3- הגדלת מסי יח"ד מ-7 יח"ד ל-12 יח"ד.
- 4- קביעת שטחי הבניה ל-2410 מ"ר (מתוכם 1799 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 611 מ"ר).
- 5- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 6- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/להעתקה.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה תרופסה 15

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.315



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+5	12	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	986	+813	1,799	

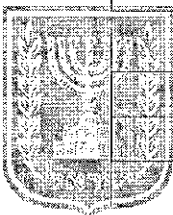
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

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

תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

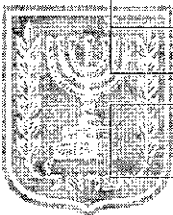
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,315	100
סה"כ	1,315	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,314.31	100
סה"כ	1,314.31	100

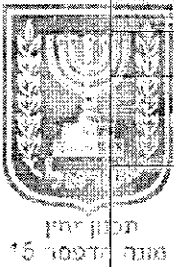


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

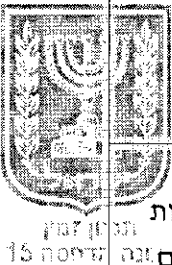
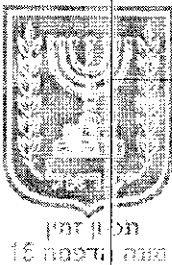
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 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>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <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>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>

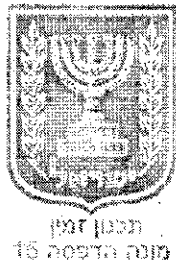


4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בנוסף על האמור לעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 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 וכדומה (להלן: עבודות תשתית) 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 והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה של הגדרות בתוואי הדרך המאושרת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח פיקוח כי כל חריגות הבנייה שסומנו בתכנית ייהרסו ויאטמו בפועל.</p> <p>ו. השטח המסומן לאטימה בנספח הבינוי ישאר אטום עד הוצאת היתר בנייה.</p>
ט	<p><b>עתיקות</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>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו 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).</p>



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי
מגורים ב'	1	1315	1799	305 (1)	0	306	2410	183	41	12	9.2	12 (2)	4	1	(3)	(4)				



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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	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 בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

אחוזי בניה מירביים ( שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעים ) הינם 160%.

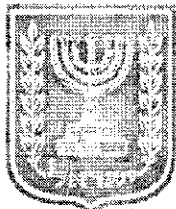
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 125 מ"ר שטח חניה על קרקע נכלל בשטח המירבי.

(2) מעל גובה הזה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 14.50 מ.

(3) ע"פ המסומן בתשריט..

(4) ע"פ המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חיזוק מבנים, תמ"א/38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו 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 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 תנאי 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 בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד 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 לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2

### קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2

### מימוש התכנית

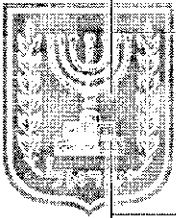
זמן מימוש התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית.

## 8. חתימות

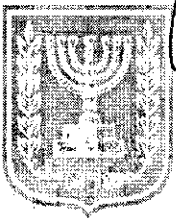
מגיש התכנית	שם: אסעד מגלי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: <i>א. אסעד מגלי</i>

בעל עניין בקרקע	שם: אסעד מגלי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה: <i>א. אסעד מגלי</i>

עורך התכנית	שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: חץ אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: <i>ישראל חיימן</i>



תכנון זמן  
מונה תדפסה 15



תכנון זמן  
מונה תדפסה 15



תכנון זמן  
מונה תדפסה 15