

184/1510

תכנית מס' 101-0275503 - שם התכנית: תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברחוב ח'לת משעל שכ' בית חנינה, ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0275503

תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברחוב ח'לת משעל שכ' בית חנינה, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/02/2016

להפקיד את התכנית

ניצחון פזית

28/07/2016

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

<p><b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b>  חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס'</b></p>
<p>הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6.11.16</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לעונה אישור שר</p> <p><u>ניצחון פזית</u></p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה .  
תוכנית המוגשת על חלקה 136 בגוש 30615 .  
שטח התכנית כ- 998 .  
החלקה נמצאת בשכונת בית חנינה בין שני רחובות רח' ח'לת משעל ואימאם שאפעי .  
יעוד החלקה הינו אוזר 1 מיוחד וזכיות בנייה 75% לפני תוכנית במ/ 3467 א' .  
תוכנית זו מציע תוספת קומה אחד מעל הבניין הקיים .  
פרטים משמעותם לגבי הבנייה הקיימת בפועל .  
בשטח התוכנית קיים בניין בן 3 קומת מעל קומת החניה, עפ"י מספ' 2007/529.1

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1** שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברחוב ח'לת משעל שכ' בית חנינה, ירושלים

מספר התכנית      101-0275503

**1.2** שטח התכנית      0.998 דונם

**1.4** סיווג התכנית      סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם התכנית היא תכנית של תבנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      ל"ך

היתרים או הרשאות      תכנית שנכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איוורור וחלוקה      ללא איוורוד וחלוקה

האם כוללת הרשאת לענין ח'לת משעל      לא

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221400 קואורדינאטה X

637000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בבית חנינה רחוב ח'לת משעל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ח'לת משעל	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	136	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו להוראות תוכנית 5166	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 50222 א'.	כפיפות	מק / 5022 א ✓
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3457 א'	ביטול	במ / 3457 א ✓

**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				פהים עיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	22/06/2016	נביל ראגאבי	22/06/2016	מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקווי בניין .	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/06/2016	נביל ראגאבי	30/06/2016	קומפילציה של תכניות מאושרות	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	חסן עבדאללה גית			ירושלים	(1)		02-6281065	02-5400977	Hassanget@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: \* מס' דרכון אמריקאי: 155688139, כתובת: שכונת בית חנינה רח' חלת משעל ..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן עבדאללה גית			ירושלים	אימאם שאפעי סמ (1) 3		02-6281065	02-5400977	Hassanget@gmail.com

(1) כתובת: שכונת בית חנינה רח' חלת משעל ..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסן עבדאללה גית			ירושלים	אימאם שאפעי סמ 3 (1)		02-6281065	02-5400977	Hassanget@gmail.com

(1) כתובת: שכונת בית חנינה רח' חלת משעל ..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0275503 - שם התכנית: תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברחוב ח'לת משעל שכל בית חנינה, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	nabeelrajabi@yaho.com
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil@yaho.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שורתי הנדסה ומדיות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.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

תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת מסי יח"ד מ- 6 ל- 8 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 4 קומות מעל קומת חניה.
5. הגדלת שטחי בניה בתכנית וקביעתם ל- 1225 מ"ר שטחים מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.998	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	617	+262
			879
הערות		מפורט	מתארי

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	202,201
מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	180	18.04
מגורים ב'	818	81.96
סה"כ	998	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	181.24	18.05
מגורים ב'	822.79	81.95
סה"כ	1,004.03	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> תותרנה תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ב	<b>חניה</b> 1. קומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי 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.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה	<b>פסולת בניין</b> 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.
ו	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ז	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b> 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

<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>בחזיוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחזיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	<p><b>ח</b></p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. הכנת תציר להפרדת דרך ממגורים.</p>	<p><b>ט</b></p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה- תשכ"ה- 1965</p>	

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1) 12.12	9.73	8	45	149	1225	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	101	מגורים ב'	מגורים ב'
												346	879	822			

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 הבנייה המפורטים בטבלה של לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה לרבות שטחי חניה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זו יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד לגובה 14.98..

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
<b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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.	

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ביצוע הבניה</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.					

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חסן עבדאללה גית שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	חסן עבדאללה גית שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חסן עבדאללה גית שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פהים עיד שם ומספר תאגיד: אבו ליל להנדסה ואדריכלות		עורך ראשי חתימה: