

615351

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0175851**

**תוספת בניה לבנין מגורים קיים והקמת בנין חדש בשכ בית חנינה,ירושלים**

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

**אישורים**

המחוזי (ירושלים) - המחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור המשרד מס'  
התעודת השחורה לתכנון ולבניה הרלוונטית  
תאריך: **15.5.17** ליושר אגף התכנית  
ב"ר אפרתה נקבה מנהל שטחה אישור שר  
התכנית נקבעה בטופס תעודת שר  
התעודת השחורה מס' **101/17**  
התעודת השחורה מס' **101/17**

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 1.119 דונם שמיועד לאזור מגורים 5 מיוחד, על פי תב"ע 3681/א'

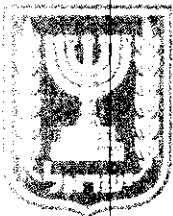
### התכנית מציעה

- 1- שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ל- מגורים ב'.
- 2- תוספת בניה לבנין מגורים קיים ומאושר בהיתר בניה מס' 11/704.1
- 3- הקמת בניין מגורים חדש

### רקע תכנוני לתכנית :

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)  
הבניין המאושר הוא בן שתי קומות מעל קומת מרתף, אין עבירות בניה בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע  
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה לבנין מגורים קיים והקמת בנין חדש בשכ בית חנינה, ירושלים
	מספר התכנית	101-0175851	
1.2	שטח התכנית	1.119 דונם	
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	ל"ר	
	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

221050 קואורדינאטה X

637525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - בית חנינה - רחוב אל איאם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתרום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל איאם		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		123-124

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א/3681	4

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
א / 3681	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית א. / 3681.	4594	862	04/12/1997
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. / 5166. הוראות תכנית ב. / 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959

**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				רבאח עוקה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רבאח עוקה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100		09/05/2015	רבאח עוקה	31/12/2016	מחייב לעניין מס' קומות , גובה , הריסות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/02/2015	רבאח עוקה	26/11/2016		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
גב'	פרטי	אמנה בדאח			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	amni.gh@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה החדשה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמנה בדאח			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	amni.gh@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה החדשה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבאח עוקה	8094202	פרטי	ירושלים	סולטן סולימאן (1)		02-6281065	02-6281065	shuruq_office@yahoo.com
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים - רח' סלאח א דין 2 ת.ד. : 55594.

(2) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

## 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.



מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה לבנין קיים והקמת בנין חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' וחזית מסחרית.

2.2.2 הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל - 3118.90 מ"ר שטחים מירביים.

2.2.3 הגדלת מסי הקומות בבנין קיים מ- 2 קומות ל- 4 קומות והקמת בנין חדש בן 3 קומות, מעל חנות תת קרקעיות.

2.2.4 הגדלת מסי יחיד מ- 4 יחיד ל- 11 יחיד.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע.

2.2.6 קביעת קווי בניה חדשים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת הוראות לחניה מסחרית.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.119
------------------	-------



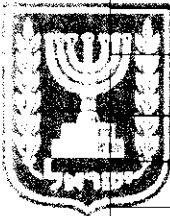
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צב	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
	11		+7	4	ית"ד	מגורים (יח"ד)
	1,167.51		+772.45	395.06	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	170		+170		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,119	100
סה"כ	1,119	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,121.66	100
סה"כ	1,121.66	100



#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים , מסחר בקומת קרקע של בניין מס' 2
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2- מרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מטר. 3- לא יתאפשר חיבור בין הבניינים באמצעות גשרים.
ב	<b>חשמל</b> א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ג	<b>תקשורת</b> מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספר. השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מרנדס הוועדה המקומית.
ד	<b>גגות</b> כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה 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 טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין אל הגג החדש.
ה	<b>חניה</b> א. החניה תהיה תת קרקעית. ב. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. החניון ומתקן החניה החשמלי יתוכננו ע"י יועץ תנועה . ד. החניה בבנין החדש תשמש את שני הבניינים.
ו	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת 3. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת



4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי 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 בינוי 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 שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל רבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של כסתורי הכביסה.</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) הקשורת (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) תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבינוי והגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p> <p>(5) תיאום הבקשה להיתר עם אגף תברואה.</p> <p>(6) תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>(7) תנאי להיתר בניה הגשת אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקיימו ע"י אגף תושבייה</p> <p>(8) תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועפ"י מידות תקינות</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה 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:</p> <p>(1) 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).</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>2) 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 נוספי" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמדות לכוחות כיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו 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>



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צד שמאלי (5)	צד ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת (4) 4	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	(2)	9.83	11	45	278.72	3118.9	1698.93	983.04	82.46	(1) 354.47	1119	1	מגורים ומסחר	מגורים בי



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



קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	אחורי (5)	1	מגורים ומסחר	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

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

- (1) מתוכם 170 מ"ר שטחים עיקריים עבור מסחר.
- (2) גובה בניין מס' 1 + 4.20 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מדרגות עד גובה + 6.60 מטר. גובה בניין מס' 2 : 7.20 + מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מדרגות עד גובה 9.60 מ"ר.
- (3) הכניסה הקבועה הינה מפלס ה- 0.00 בבניין מספר 2.
- (4) בבניין מס' 2 תותר קומת מגורים אחת מעל קומת המסחר וקומת מגורים שניה מתחת קומת המסחר ו-3 קומות עבור חניה, בבניין מס' 1 יותר 4 קומות מעל קרקע.
- (5) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> אמנה בדאח שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> אמנה בדאח	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> אמנה בדאח שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> רבאח עוקה שם ומספר תאגיד: פרטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם:</b> רבאח עוקה שם ומספר תאגיד: פרטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>

