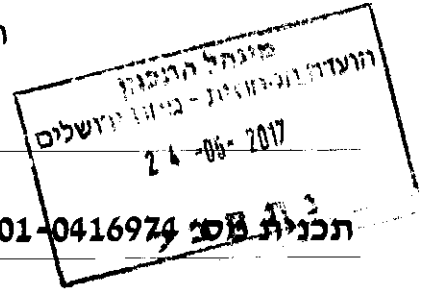


1015261

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית



תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בבית חנינא, ירושלים

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

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx!ABC>

מועד הפקה: 17:28 21/05/2017 - עמוד 1 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 8

<p>מנהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p>
<p>מועד המהווה לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.5.17. לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מועדון התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית חנינה בירושלים, ששטחה 0.884 דונם ויעודה לפי תב"ע 6671 המאושרת מגורים 1 מיוחד.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 75% (איזור מגורים 1 מיוחד) לאיזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה.

קיים על הקרקע בנין בשלבי ביצוע שנבנה ע"פי היתר מס' תיק 13/819 ומתוכנן לבנית 3 קומות מעל קומת מרתף בחלק הצפוני לבנין ושתי קומות מעל קומת מרתף בחלק הדרמי לבנין.

לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.1	שם התכנית	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בבית חנינא, ירושלים
	מספר התכנית	101-0416974
1.2	שטח התכנית	0.884 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	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
		קואורדינאטה X	220904
		קואורדינאטה Y	638038

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלמרוחה סמ 3	ירושלים
		בית חנינה	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 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 שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 6671	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א, הוראות תכנית 5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין: גובה מירבי, מסי יח"ד מירבי, מסי' קומות מירבי, שטחי בנייה שהינם מירביים - חתום להפקדה	09/01/2017	מחמד אבוו זניד	27/12/2016		1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	27/12/2016	מחמד אבוו זניד	25/12/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

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	מוסא מחמד מעאלי			ירושלים	אלמרוחה סמ 3 (1)				petra.engineering@yahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: א.מס' דרכון אמריקאי 205672483

ב.מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: בית חנינה, אלמרוחה סמ 3, ת.ד. 7934.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוסא מחמד מעאלי			ירושלים	אלמרוחה סמ 3 (1)				petra.engineering@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. מס' דרכון אמריקאי 205672483

2. בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד

(1) כתובת: בית חנינה, אלמרוחה סמ 3, ת.ד. 7934.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינא, ת.ד. 80678.



## 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

הוספת 2 קומות מעל בנין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
  3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
  4. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית
  5. קביעת מספר יחידות הדיור ל 9 יחידת דיור.
  6. קביעת מס' הקומות בבנין ל 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
  7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
  8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.884	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	659.1	+475.9
הערות			
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט מתארי
			9
			1,135

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
קו בנין עילי	מגורים ב'
תאי שטח כפומים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
יעוד	מגורים 1 מיוחד
מ"ר	884
אחוזים	100
סה"כ	884
מצב מוצע	
יעוד	מגורים ב'
מ"ר מחושב	884.03
אחוזים מחושב	100
סה"כ	884.03

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בניוי</b>	<b>א</b>
<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 5 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים,</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניית מרפסות.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>ג</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ד</b>
<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' קומות המירביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>	<b>ה</b>
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>	

**4.1 מגורים ב'**

העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**ו עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

**ז פסולת בניין**

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.

**ח קולטי שמש על הגג**

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
3. 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.
4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

**ט תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
    - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה 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.
  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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

## מגורים ב'

4.1

4. תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה כתנאי למתן היתר בניה.
5. תאום עם מחלקת כיבוי כתנאי למתן היתר בניה.
6. תאום עם מחלקת נגישות כתנאי למתן היתר בניה.
7. תאום עם מחלקת רשות תעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

## ניהול מי נגר

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

## גמישות לתכנית

1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.
3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	1	מגורים 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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי=753.50 מ' מעל גובה זה תותר חדר מכונות, חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני כמפורט בנספח הבנוי.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישור התכנית