

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2017

לאשר את התוכנית

הוראות התכנית

22/11/2017

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

תכנית מס' 101-0370221

הרחבת בינוי ותוספת קומה מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית הינו בחלקה 65, גוש 30611 אשר בשכונת בית חנינה ירושלים .
שטח התכנית מתפרש על פני 1278 מ"ר.

בשטח התכנית קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף בהיתר בניה מס' 2008/869.01 .
בתחום התכנית קיימת תכנית מאושרת מס' 7459 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1 75% אחוזי בניה .
התכנית המוצעת עוסקת בהגדלת שטחי הבנייה הקיימים בשטח. ותוספת קומה מעל המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בינוי ותוספת קומה מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0370221 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.278 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221000	קואורדינאטה X	
637875	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

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		63, 65-66, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



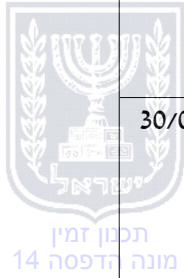
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
20/08/2006	4666	5567	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 7459.	החלפה	7459
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעיין גובה, מסי קומות .	29/05/2017	נביל ראגאבי	22/02/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16/05/2017	נביל ראגאבי	15/11/2015		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מר	פרטי	ח'דר סאלמה			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5400966		madaen_food@yahoo.com
מר	פרטי	מחמוד סאלמה			ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-5400966		madaen_food@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון אר"ב 207820216 באמצעות עורך דין סמיח בשיר, כתובת: בית חנינה.

(2) הערה: דרכון ארה"ב 027792476 באמצעות עורך דין סמיח בשיר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ח'אלד סאלמה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5400966	02-5400977	
בעלים	ח'דר סאלמה			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5400966		madaen_food@yahoo.com
בעלים	מחמוד סאלמה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5400966		madaen_food@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת בינוי ותוספת קומה מעל בנין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 לאזור מגורים ב' .
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים .
3. קביעת סך שטחים בניה בתכנית ל 2165 מ"ר.
4. קביעת תוספת 4 יח"ד מעבר ל-8 יח"ד הקיימים סה"כ 12 יח"ד.
5. קביעת מספר הקומות ל- 4 מעל קומת החניה תת קרקעית .
6. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית .
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .



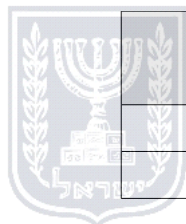
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.278
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+4	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	946.31	+410.69	1,357		

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'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,278	100
סה"כ	1,278	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,278.53	100
סה"כ	1,278.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח בינוי . ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם הבניו עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, כבאות, תברואת, נגישות, רשות העתיקות, שפ"ע והגחון. ג. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות. ד. נטיעת שלוש עצים בוגרים בשטח התכנית .</p>
ז	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי</p>

4.1	מגורים ב'
	2.קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	1	4	12.48 (1)	12	45	169.4	2165	126		683	1356	1278	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	101	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 הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי חניה, מרפסות לשטחים מרחבים מגונים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 15.18 מ"א מעל הכניסה הקובעת..

(2) כמוסמן בתשריט ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

- במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.2

היטל השבחה

- 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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	1. הבניה תבוצע בהינף אחד. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.