

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0441766

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בבית חנינה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/06/2018

לאשר את התוכנית
04/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/07/2017

להפקיד את התכנית
23/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בחלקה 9 גוש 30611, בשכונת בית חנינה ירושלים.
בתחום התכנית קיימים שני בניינים בני שלוש קומות הבנויים בהתאם להיתר בניה מספר 06-859.
התכנית המאושרת בשטח התכנית היא 6671.
התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב ותוספת 2 קומות מעל הבנוי הדרומי, הבנין הצפוני ללא שינוי.
אין עבירת בניה בחלקה ולא קיים הליך משפטי.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בבית חנינה

מספר התכנית 101-0441766

1.2 שטח התכנית 1.048 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

220917 קואורדינאטה X

638252 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום וואד אלדס מערב 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

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	לא מוסדר	חלק	9	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א 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		15/01/2018	בשיר טויל	15/01/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		01/01/2018	בשיר טויל	26/12/2017		1: 250	מנחה	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	חאלד זגארי			ירושלים	(1)		02-5824429	02-5824429	zighari@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד זגארי			ירושלים	(1)		02-5824429	02-5824429	zighari@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאלד זגארי			ירושלים	(1)		02-5824429	02-5824429	zighari@hotmail.com
בעלים		הנא עבד אלסלאם סלאח שווא			ירושלים	(1)		02-5824445	02-5824445	zighari@hotmail.com

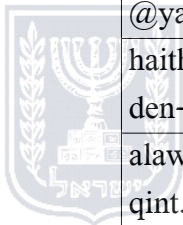
(1) כתובת: בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
	יועץ תחבורה	מחמד עאמר	2939877	ירדן תנועה	ירושלים	(1)		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(2)		02-6276586	02-6276586	alawzi@bezi qint.net

(1) כתובת: אבן שדד.

(2) כתובת: שועפאט ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 2 קומות בבניין קיים בשכונת בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2-הגדלת שטחי בניה מיריבים בתא שטח מס' 2 בלבד.
- 3-קביעת קווי בניין חדשים.
- 4-תוספת של 4 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות סה"כ 8 יח"ד.
- 5- הגדלת מס' הקומות מ 2 ל 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בתא שטח מס' 2 בלבד.
- 6- קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות בגין הריסות.
- 9-קביעת הוראות בגין הפקעה לצורכי ציבור.



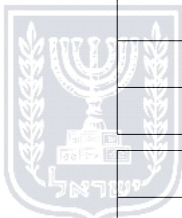
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	186.31	17.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
82.22	861.54	מגורים 1 מיוחד
100	1,047.85	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.78	186.31	דרך מאושרת
82.22	861.54	מגורים ב'
100	1,047.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
<p>1- יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, מצד מערב של הרמפה על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיים.</p> <p>3- יש לבצע ולשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>	
הוראות בניוי	ב
<p>1- לא יותר ניווד שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2 ע"פי האמור בטבלה 5.</p> <p>2- תותר תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בתא שטח מס'2 ע"פי המפורט בנספח הבנוי.</p> <p>3- תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. תותר תוספת שטח שלא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסות זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת".</p> <p>ו. במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
חניה	ג
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
הריסות ופינויים	ד
<p>הגדות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>א..מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לשימוש אחר וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת .</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג וגוון הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
<p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</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 התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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 בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. ה- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון דרך גישה, בתחום המגרש, להולכי רגל מהמדרכה ועד לדלת כניסה ראשית למבנה A.</p>
<p>ח</p>	<p>עתיקות</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>
<p>ט</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א.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 אחר התנאים הבאים :</p> <p>ב.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> <p>ג.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>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>י</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
<p>4.2</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p>

דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א.. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג.שטח הדרך מיועד להפקעה בהתאם להוראות ההפקעה בסעיף 6 .</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי		
(3)	(3)	(3)	1	2	59	140.6	121.65	0	17.2	155	209	1	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	4	53	204	228	0	239.1	800	651.53	2	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
60	(3)	1	מגורים ב'
	(3)	2	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחסנים. לא יתאפשר ניווד שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להיתר 06-859.1 ..
- (2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יצאה לגג..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כולל שטח עיקרי למרפסות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .
 ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר אכלוס	1-יש לבציע ולשקם מדרכה, כביש וכל תשתית אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצון של האגף. 2-תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גנות.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה