

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0367938

שנוי קוי בנין והגדלת זכויות בניה, בית חנינה, ירושלים

ירושלים

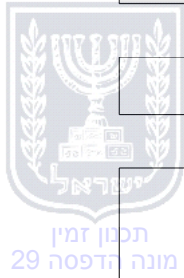
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה על חלקה 272 בגוש 30615 בשכנת בית חנינה, שטח החלקה 813 מ"ר.
2. על החלקה חלה תכנית א3457 המאושרת המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרכים. התכנית מציעה שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות בנייה עד 20% משטח מגרש המגורים. כמו כן התכנית מציעה הרחבת דרכים ציבוריות.
3. החלקה בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שנוי קוי בנין והגדלת זכויות בניה, בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0367938

מספר התכנית

0.813 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות 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

221300 קואורדינאטה X

637300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכנת 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 | אום כולתום |          |       |

בית חנינה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30615    | לא מוסדר | חלק           | 272                 |                   |

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 22/03/1996 | 2390                    | 4393               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | 5022              |
| 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 מבטלת את תכנית המתאר 62.   | החלפה   | 62                |
| 19/04/1996 | 2778                    | 4400               | תכנית זו מבטלת את תכנית במ/3457 א'.   | החלפה   | במ/3457 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                  |                |             | פהים עיד   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | פהים עיד   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 07/07/2018  | פהים עיד   | 07/07/2018  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|------------|-----|-------|
|                | פרטי | מחמד סובחי ודי |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה (1) |     | 02-5400966 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון ארה"ב 501618348.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | מחמד סובחי ודי |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה (1) |     | 02-5400966 |     |       |

(1) כתובת: דרכון ארה"ב 501618348.

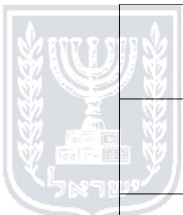
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | מחמד<br>סובחי ודי  |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה (1) |     | 02-5400966 |     |       |
| בעלים | מר    | מחמוד<br>סובחי ודי |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה (2) |     | 02-5400966 |     |       |

(1) כתובת: דרכון ארה"ב 501618348.

(2) כתובת: דרכון ארה"ב 111310051.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|----------|---------------|---------------------------|---------|---------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | פהים עיד | 40049         | אבו ליל לתכנון<br>והנדסה. | ירושלים | אלפרדוס | 10  | 02-5400966 | 02-5400977 | officeabuleil@yhoo.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

שני קוי בנין והגדלת זכויות הבניה לשם הקמת בנין מגורים, בית חנינה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שני יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ולדרך.

2. שני קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין תחתי/ תת קרקעי אפס.

3. הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחים עיקריים מ-546 מ"ר ל- 656.30 מ"ר, בכפוף למפורט בסעיף 62א(א)16(א) (1) לחוק התכנון והבניה.

4. הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי וקביעתם ל-6 יח"ד.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. הרחבת דרכים ציבוריות.

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

8. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

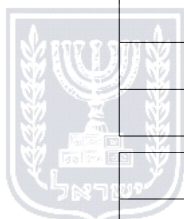
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח  |
|------------|----------|
| דרך מאושרת | 202, 201 |
| דרך מוצעת  | 204, 203 |
| מגורים ב'  | 101      |

| סימון בתשריט           | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה    | מגורים ב'  | 101            |
| מבנה להריסה            | דרך מאושרת | 202, 201       |
| מבנה להריסה            | דרך מוצעת  | 203            |
| מבנה להריסה            | מגורים ב'  | 101            |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ב'  | 101            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר        | יעוד           |
|------------|------------|----------------|
| 10.46      | 85         | דרך מאושרת     |
| 89.55      | 728        | מגורים 1 מיוחד |
| <b>100</b> | <b>813</b> | <b>סה"כ</b>    |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב     | יעוד        |
|--------------|---------------|-------------|
| 10.45        | 84.99         | דרך מאושרת  |
| 4.60         | 37.39         | דרך מוצעת   |
| 84.95        | 690.82        | מגורים ב'   |
| <b>100</b>   | <b>813.19</b> | <b>סה"כ</b> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| הוראות בנין   | א     |
| <p>1. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית /תת קרקעית .</p> <p>2. תותר הגדלת מספר יח"ד מ-4 ל-6 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבון, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. תותר הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחים עיקרים מ- 546מ"ר ל- 656.30מ"ר, כמותר בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62 א(א) 16 לחוק .</p> <p>4. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בסעיף מס' 5 להלן.</p> |       |
| חניה  | ב     |
| <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן לעת מתן היתר בניה .</p> <p>2. פתרון החניה יינתן בתחום תא שטח מס' 101 בלבד.</p> <p>3. תכנון החניה יהא ע"פ מידות תקניות כולל חניה לאופניים ואופנועים.</p> <p>4. ראי סעיף ט. 5 להלן.</p>  |       |
| הוראות פיתוח  | ג     |
| <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור על כך מהאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>  |       |
| סטיה ניכרת  | ד     |
| <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>   |       |
| עיצוב אדריכלי   | ה     |
| <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .</p>   |       |
| פסולת בניין   | ו     |
| <p>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.</p>   |       |
| קולטי שמש על הגג  | ז     |
| <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   |       |
| עתיקות  | ח     |

|   |  |            |
|---|--|------------|
|   | <b>מגורים ב'</b>   | <b>4.1</b> |
|   | <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>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 29</p> | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>ט</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אושרו.<br/>                 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:<br/>                 העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנינה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר 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 וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.<br/>                 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 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 הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.<br/>                 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים הציבורית שבתחום התכנית והתחברותן לדרכים הציבוריות הגובלות לתכנית בגבולות שיקבעו ע"י עיריית ירושלים, כולל תכנון קירות תמך והריסת קירות קיימים, לאישור המחלקת להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם והשלמת ביצועו, תהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בתחום תא שטח מס' 101.<br/>                 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתחום תא שטח מס' 101, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |            |
|   | <b>הריסות ופינויים</b>   | י          |
|   | <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>  |            |
|   | <b>דרך מאושרת</b>  | <b>4.2</b> |
|   | <b>שימושים</b>   | 4.2.1      |
|   | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.  |            |
|   | <b>הוראות</b>  | 4.2.2      |
|   | <b>דרכים</b>   | א          |
|   | א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות מאושרות.   |            |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>דרך מאושרת</b>   | <b>4.2</b>   |
| ב. ראה סעיפים 4.1.2 י ו- 4.1.2 ט.4) לעיל.   |              |
| <b>דרך מוצעת</b>  | <b>4.3</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.3.1</b> |
| דרך בהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.3.2</b> |
| <b>דרכים</b><br>א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם הרחבת דרכים.<br>ב. ראה סעיפים 4.1.2 י ו- 4.1.2 ט.4) לעיל. | א            |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |       |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------|--------------------|--------------------|---------|-----------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |           |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |           |
|                  |            |       |                |            |                          |  |           |                         |                         | שרות              | עיקרי | שרות               | עיקרי              |         |           |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)            | 1          | 3                        |  | 6         |                         | (1)                     |                   | (1)   | 656.3              | 690.81             | 101     | 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 העיקריים המותרים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 3457 א: מחסנים/ חדר הסקה/ חדר מכונות עד 8% משטח הבניה המירבי, מדרגות ע"פ תכנית 4213, חניה תת קרקעית ע"פ התקן ומיגון בהתאם לתכנית הג"א.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 6 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29