

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0667592

תוספת שתי יח"ד חדשות ותוספת שטחים למרפסות, בית 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>

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
 נשוא התוכנית מגרש 1 לפי תוכנית 101-0121806, אשר מהווה חלק מחלקה 11 בגוש 30605. המגרש נמצא בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' אל-בניאס). המגרש הינו בבעלות פרטית.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
 התכנית מציעה תוספת של שתי יחידות דיור חדשות ע"י פיצול של שתי יחידות דיור מס' 11 ו-12, המאושרות בתכנית מס' 101-0121806 ובהיתר בנייה בתיק בניין 2015/289.00 בשני המפלסים העליונים של הבניין, לארבע יחידות דיור (שתי יחידות דיור בקומה שישית ושתי יחידות דיור בקומה שביעית). כמו כן, התכנית מציעה תוספות בניה בקומה העליונה לשם הרחבת שתי יחידות הדיור החדשות שנוספו בתכנית כאמור ותוספת בניה תת קרקעית לשם תוספת חניה ושטחי שירות אחרים. בנוסף מבקשת התכנית להוסיף שטחי מרפסות מקורות לשטחי הבניה המאושרים בשטח, בהתאם למדינות מוסדות התכנון ולמפורט להלן:

בתאריך 30.04.2008 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשס"ח-2008, המהוות תקנות לעניין חישוב שטחי בנייה של מרפסות/ גזוזטרות. התקנות הנ"ל חלו על היתר בנייה שניתן או שהוחלט לתתו מכח תכנית שהופקדה עד ליום 01.01.2010. בהתאם לתקנות הנ"ל, גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר, לא תובא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ביום 23.06.2015, אושרה תכנית 101-0253286 אשר מטרתה להוסיף שטח מרפסות לכל התכניות בתחום שיפוט ירושלים שהופקדו ע"י הוועדה המחוזית בין התאריכים 01.01.2010 עד 30.12.2013. שטח המרפסות המותר לפי התוכנית הנ"ל הינו 12.0 מ"ר ליח"ד ובלבד ששטח המרפסות לא יעלה על 20% משטח המגרש. בחודש 12/2014, אושרה ע"י הוועדה המחוזית מדיניות להוספת בעמודה נפרדת שטחי מרפסות, מעבר לשטחים המרביים המותרים לבנייה בהתאם למדיניות הוועדה.

תוכנית 101-0121806 החלה על המגרש נשוא התכנית מקנה זכויות בנייה בהיקף של 250%. היות והתכנית אושרה בחודש 11/2014, בסמוך להפקת מדיניות הוועדה המחוזית, לא התווספו שטחי המרפסות לשטח המרבי המותר.

התכנית אף מציעה שינויים בקוי בניין.  
 התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ומוגשת בהתאם לסעיפים 62א(4), 62א(8), 62א(16) ו-62א(א) (15) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
 בשטח המגרש הופק היתר בנייה במסגרת תיק בניין מס' 2015/289.00. טרם החלו בעבודת הבנייה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי יח"ד חדשות ותוספת שטחים למרפסות, בית חנינא, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0667592

0.822 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	221344
קואורדינאטה Y	639395

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל-בניאס (סמטה 2), בית חנינא, ירושלים

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל בניאס סמ 2		

שכונה בית חנינא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	מוסדר	חלק		11

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
101-0121806	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2014	759	6912	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 101-0121806 ימשיכו לחול.	שינוי	101-0121806
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית 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			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 31 12/12/2019	מחמד קיימרי	12/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין ומספר קומות	14: 43 28/07/2019	מחמד קיימרי	24/07/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חישוב שטחי בנייה. מחייב לעניין שטחי המרפסות.	15: 21 30/12/2019	מחמד קיימרי	30/12/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	טבלת שטחים

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	נדאל ניירוך			ירושלים	אל הילאל	8	02-5857195	02-5857195	nneiroukh@ yahoo.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נדאל ניירוך			ירושלים	אל הילאל	8	02-5857195	02-5857195	nneiroukh@yahooc om
בעלים		נאדר ניירוך			ירושלים	אל נגי'אמה	4	02-5837184	02-5857195	nneiroukh@yahooc om
בעלים		סוהיל ניירוך			ירושלים	קאעב בן זוהייר	10	02-5819652	02-5857195	nneiroukh@yahooc om
בעלים		מרואן ניירוך			ירושלים	אל הילאל	8	02-6560898	02-5857195	nneiroukh@yahooc om

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי		מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 שתי יח"ד ע"י פיצול יח"ד מאושרות, תוספת שטחי בנייה למרפסות ושינוי הוראות בנייה; בית חניא, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

- (א) קביעת בניי לתוספות בניה בהתאם לנספח בנוי וכמפורט להלן.
- (ב) התרת תוספת של 12 מ"ר לכל יחידות דיור בבניין, עבור מרפסות מקורות.
  1. קביעת בניי להשלמת קומה עליונה (שביעית) מאושרת.
  2. קביעת בניי לתוספות בניה תת קרקעיות במפלסים (2-) ו- (1-) לשם תוספת שטחי חניה ומחסנים.
  3. קביעת בניי להרחבת מרפסות ולהרחבת פיר המעלית של הבנין.
  4. קביעת בניי לתוספת חדר מדרגות על הגג.
- (ג) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ- 12 יח"ד ל- 14 יח"ד, ע"י פיצול שתי יחידות הדיור המאושרות בקומות שישית ושביעית של הבניין לארבע יחידות דיור בקומות אלה.
- (ד) שנוי קווי בנין וקביעת קווי בניין חדשים.
- (ה) קביעת הוראות בניי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	822	100
סה"כ	822	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	822.13	100
סה"כ	822.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>(א) תותרנה תוספת בניה בקומה העליונה של הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור מס' 13 ו-14, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(ב) תותרנה תוספות בניה במפלסים (2-) ו- (1-) לשם תוספת חניה ומחסנים, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(ג) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת פיר המפלסים ולשם הרחבת מרפסות, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(ד) תותר תוספת חדר מדרגות על גג הבניין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי מ- 12 יח"ד ל- 14 יח"ד, ע"י פיצול שתי יח"ד המאושרות בקומות שישית ושביעית של הבניין ל- 4 יח"ד בקומות אלה.</p> <p>מודגש בזאת כי מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 14 יח"ד.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. תותר בנייה תת קרקעית מעבר לקווי בניין אלה, בתחום קווי הבניין התת קרקעיים, המוסמנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>5. מעבר לשטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י מס' 121806, תותר תוספת של עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור בבניין עבור מרפסות מקורות (סה"כ: עד 168 מ"ר עבור הבניין כולו). מודגש בזאת כי השימוש בשטחי הבניה הנוספים למרפסות, כאמור, יהא עבור מרפסות מקורות בלבד. לא תותר הסבת שטחי בנייה אלה לשימוש אחר, שאינו עבור מרפסות מקורות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר, ולא פחות מהמצוין בנספח מס' 1.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. כל סטיה מההוראות לעניין תוספת שטחי בנייה עבור מרפסות, כמפורט בסעי' 4.1.2(א) (5) לעיל תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות</p>

4.1	מגורים ג'
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.                  2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.                  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                  4. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית לצרכי רישום בהתאם למפורט ולנדרש בהוראות תכנית מס' 121806.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 12180, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 667592 זו, לרבות לעניין תכנון השטח הפתוח הציבורי שמצפון לתכנית וביצוע הפיתוח בתחומו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות		
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	26.16 (2)	17	14	40	376.5 (1)	3095	1040	327.5	1727.5	822	1	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
168	(3)	1	1	מגורים	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מובהר בזאת כי אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הינם 250%, לא כולל שטחי המרפסות המוצעים בתכנית מס' 66792 זו.

(2) יותר מעקה גג תקני עד גובה 24.71+.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.3 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, אבן משתלבת וכו').

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	ראה סעי' 7.1 שבהוראות תכנית מס' 121806.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנה מיום אישורה.