

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

נושרד הפנים
לשכת התכנון המהוללת
01.11.2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11805

שם התכנית בית פרטי למגורים בבית חנינה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
---------------------	---------------------

חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
---------------------	---------------------

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11805
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 181 ביום 16.10.2011
מינהל תכנון יו"ר הועדה א.ב.מ.

דברי הסבר לתכנית 11805

דברי הסבר לתכנית מס' 11805

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 1 לפי תכנית 3457א המאושרת עם 75% אחוזי בניה 3, קומות מותרים מעל קומאת מרתף. התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 1 ל- אזור מגורים ב - לפי מבא"ת 2006, תוך הגדלה באחוזי בניה מ-75% מאושר ל-160% בנייה שטח מירבי, הגדלה במסי הקומות מ-3 קומות מאושר מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף, הגדלת במסי יח"ד מ-6 יח"ד מאושר ל-8 יח"ד. על חלקה יש היתר בנייה מס" 05/438.

רקע תכנוני לתכנית:
אין עבירת בניה על השטח.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית פרטי למגורים בבית חנינה
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית	11805 982 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1
1.4	סיווג התכנית	תאריך עדכון המהדורה	15-6-2011
1.5	מקום התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.5.1	נתונים כלליים	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
1.5.2	תאור מקום	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221275
		קואורדינטה Y	636950
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, שכונה :	בית חנינה
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים.	ישוב
בית חנינה.	שכונה
לי"ר	רחוב
לי"ר	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק מהגוש	155	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/4/1996	4400	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3457 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3457 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית 3457א
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
שנה עברית: ב ניסן התשנו שנה לועזית: 22.3.96	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית ח. הוראות תוכנית המעלית ח תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		באסם עליון	15/6/2011	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		באסם עליון	15/6/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		באסם עליון	15/6/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מנחה	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנציחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של מסמכים המחייבים לבין ענפים תגברנה ההוראות המנציחות יותר.

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יחיד מירבני, גובה בניה מירבני, מסי' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבניים, קווי מירבניים.

16/10/2011

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	1- מרחובת עיסה 2- אבו חדיד עמאד	80413594 080411358	ל"ר	רשות מקומית ל"ר		שעפאט ת.ד 25139 , ירושלים	5824272	0505320846		

1.8.1.1 יו"ם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל עניין בקרקע	1- מרחובת עיסה 2- אבו חדיד עמאד	80413594 080411358	ל"ר	רשות מקומית ל"ר		שעפאט ת.ד 25139 , ירושלים	5824272	0505320846		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד	מודד מוסמד	27606979	1180			רחוב גלאח אלדין מיס' 10	02-6276585			aalawzi@YAHOO.com
אדריכל	אדריכל	056254667	74547	שם רשות מקומית		ת.ד. 94489 ירושלים	0522- 632981			bma@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 קומה חדשה אחת לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
- תוספת בנייה בקומה ראשונה (מפלס 775.07), לשם הרחבת יח"ד הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
- תוספת קומה מעל הבניין הקיים (מפלס 781.31), לשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
- קביעת שטחי בניה מירביים לבניה בשטח ל- 1416.95 מ"ר (984.41 עיקרי ו 432.54 שירות) .
- קביעת מספר יחידות הדיור בבניין ל- 8 יחידות דיור .
- קביעת מספר קומות ל- 5 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.982
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר לפי היתר בניה מס' 05/438		984.41	+ 265.58	718.83	מ"ר	מגורים
		8	+ 2	6	מס' יחיד	

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב
100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :

- תותר תוספת בנייה בקומה ראשונה (מפלס 775.07), לשם הרחבת יח"ד הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- תותר תוספת קומה חדשה אחת מעל בניין בן שלוש קומות מעל קומאת מרתף לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.

מסי יח"ד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.

ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. עיצוב אדריכל :

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. גריסה פסולת :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ד. רשות העתיקות :

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.

ה. שילוט :

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

- ז. קולטי שמש על הגג :
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .
- ח. סטיה ניכרת :
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הנים מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
 - מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
- ט. עצים בוגרים לנטיעה :
העצים המסומנים בנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה .
- י. חלחול מי נגר :
יותר 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 מגוונים או מצופים בתומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
- כ. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
- ל. היטל השבחה:
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
- מ. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
1. 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 :
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

3. 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).
4. 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.

ג.

תנאים למתן היתר בניה :

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .
- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
 העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים , חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, 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 .
- 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 / קווי תאורה ו / או מרכזיית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 חבון מגישי התכנית .
- תאום עם רשות העתיקות
- מס' יח"ד המרבי בבניינים יהיה 8 יחידות דיור . ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש .
- תנאי להיתר בניה הוא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע .
- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופת עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופת האזרחית.

דרכים 4.2

- 4.2.1 דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
- 4.2.2 תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט .
- 4.2.3 שטח שמיועד לדרך יעברו ע"ש העיריית .

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מטל לכניסה		שטחי בניה מעל		שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)	מרחק לכניסה		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/מטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מטל לכניסה	מטל עיקרי	מרחק לקובעות	מרחק לעיקרי	שטחי מעל	שטחי הקובעות		מרחק לקובעות	מרחק לעיקרי						
מגורים ב	1	960	984.41	432.54	1416.95	1416.95	1416.95	147.60%	28%	8	8	17.63	5	-	קומות	קווי בנין (מטר)	

הערות לסבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה / השינוי שטחים בתכניות ובהיתרים (החש"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התכנון).
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריפפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והוגשה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתכנון ישראל ת"י- תקנות התכנון והבניה / בקשה להיתר תנאים ואגרות) החש"ב 1990-

16/10/2011

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות

- הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
- חלוקה ורישום:
 - א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 - ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 - ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. מימוש התכנית

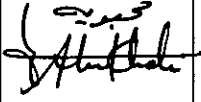
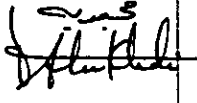
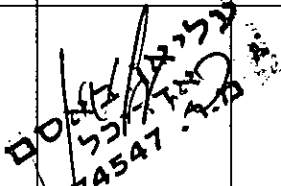
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/6/2011			80413594 080411358	1- מחבובה עיסה 2- אבו חדיר עמאד	מגיש התכנית
					יזם התכנית
15/6/2011			80413594 080411358	1- מחבובה עיסה 2- אבו חדיר עמאד	בעלי עניין בקרע
15/6/2011			056254667	באסם עליאן	עורך התכנית