

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13636

שם תוכנית: תוספת שתי קומות למגורים, בית חנינה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13636 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/11 ביום 18.9.11 מ.מ. גלית אלון יו"ר הועדה מינהל תכנון</p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

שטח התכנית ממוקם באיזור (תל אלפול) בשכונת בית חנינה.
 עפ"י תכנית במ/3457/א המאושרת מיועד שטח התכנית לאיזור מגורים 1 מיוחד וחלק לדרך
 ציבורית.

על החלקה קיים בניין בן שלוש קומות המאושר עפ"י היתר בניה בתיק מס' 81/171.1.
 הבניין הקיים מכיל 5 יח"ד ושטח שירות בקומת הקרקע.

ב. עקרונות תכנוניים

התכנית מציעה תוספת שתי קומות חדשות למגורים והפיכת שטח מילוי ושירות לשטח עקרי.
 תכנית זו מציעה תוספת 5 יח"ד חדשות, שה"כ יהיו 10 יח"ד לכל הבניין כלל הקיים.
 פתרון החניה יהיה בתחום שטח המגרש.

ג. עבירות בנייה

אין הליכים משפטיים ואין חריגות בניה משמעותיים.
 בקומת הקרקע נבנתה מרפסת סגורה ומקורה בגג רעפים המוצעת בתכנית זו להריסה.
 בקומות העליונות נסגרו מרפסות פתוחות בחזית הקדמית של הבניין.
 מעטפת הבניין הקיימת בשטח חורגת מהיתר הבניה הנ"ל כ- 25 ס"מ מכל צדדיו וזאת היתה
 דרישה קונסטרוקטיבית במהלך תוספת הבנייה מעל הבניין הישן.

ד. מגישי התכנית

מגישי התכנית חנא סניורה הוא אחד משני בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות למגורים, בית חנינה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13636

מספר התוכנית

1030 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

30.10.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 221725
 קואורדינטה Y 636725
- 1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בשורה השניה מזרחית לדרך רמאלה, מצדו הדרומי של בית חולים דג'אני.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה בית חנינה
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30614 | • בהסדר | • חלק מהגוש | 305 | ל"ר |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|----------------------------|
| 19.04.1996 | י.פ. 4400 | תכנית זו משנה את תכנית במ/3457/א' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית במ/3457/א' ממשיכות לחול. | שינוי | במ/3457/א' |
| 16.7.59 | י.פ. 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים. | ביטול | 62- תכנית המתאר של ירושלים |
| 21/1/2010 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב' |
| 30/01/2000 | י.פ. 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022א |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------------|---------------|
| | | עורך המסמך | 5.4.2011 | 1 | ל"ר | 1:100 | * מחייב חלקית | נספח בנוי |
| | | מוהנד עומר | 5.4.2011 | ל"ר | 14 | ל"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | | מוהנד עומר | 5.4.2011 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 לתשריטים התכניתיים.

* מחייב לעניין: גובה בנייה, מס' קומות וקווי בניין.

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------|-------------|-------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 30614/305 | לי"ר | לי"ר | 054-4338701 | לי"ר | בית חנינה - ירושלים | לי"ר | רשות מקומית | 080214828 | חנא סניורה | לי"ר |

| 1.8.2 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|-------------|-------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| לי"ר | לי"ר | 054-4338701 | לי"ר | בית חנינה - ירושלים | לי"ר | רשות מקומית | 080214828 | חנא סניורה | לי"ר | לי"ר |
| לי"ר | לי"ר | 052-2561158 | לי"ר | בית חנינה - ירושלים | לי"ר | לי"ר | 080581119 | רוז נבר | לי"ר | לי"ר |

| 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| Mohand.omar@gmail.com | 02-6286130 | 052-4547295 | 02-6286130 | רח' האלד בן וליד, ירושלים | לי"ר | מוהנד עומר אדריכלים | 027586007 | מוהנד עומר | אדריכל | לי"ר |
| לי"ר | 02-6567604 | לי"ר | 02-6567605 | כביש ראשי בית חנינה ירושלים | לי"ר | ירושלים - שירותי הנדסה ומדידות | 021843941 | מוראד מחיסן | מודד מוסמך | לי"ר |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | לי"ר |
| לי"ר | לי"ר |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שתי קומות חדשות והפיכת שטח מילוי ושירות לשטח עקרי לשם יצירת 5 יח"ד חדשות, סגירת מרפסות לצורך הרחבת יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד ל מגורים ב'.
- קביעת מספר יח"ד ל 10 יח"ד בכל החלקה.
- הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות המאושרים ל 5 קומות מעל המפלס 00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים ל 1589 מ"ר מתוכם 1471 מ"ר שטחים עיקריים 1181 שטחי שירות.
- שינוי בקוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- קביעת הנחיות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.030 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|----------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מאושר עפ"י תכנית במ/3457 א | לי"ר | 1471 | +724 | 747 | מ"ר | מגורים ב' |
| | לי"ר | 10 | +4 | 6 | מס' יח"ד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------------|---------|---------------|
| עצים לשימור | בניין/ גדר להריסה | | |
| 1 | 100,1 | 100 | מגורים ב' דרך |

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. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | | |
|-----------|----------------------------|--|
| 4.1.1 | שימושים | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א. | עיצוב אדריכלי | הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. |
| ב. | הוראות בנוי | הוראות הבנוי וזכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן. |
| ג. | הריסת מבנים, גדרות, מדרגות | המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. |
| ד. | מתקני תקשורת | מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. |
| ה. | חניה | 1. החניה תאושר בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. |
| | | 2. מיקום החניה בנספח הבנוי הוא מנחה בלבד. |
| ו. | סטיה ניכרת | 1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| | | 2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירביים כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| | | 3. קווי הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| | | 4. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק |

| | | |
|----|---------------------------------------|--|
| | | התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ז. | קולטי שמש על גג הבניין | 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. |
| | | 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| | | 3. תישמר גישה חופשית למתקנים משותפים על גג הבניין החדש. |
| ח. | תנאים להיתר בנייה | 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. |
| | | 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. |
| | | 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות. |
| | | 4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב. |
| | | 5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות. |
| | | 6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממזגנים. |
| | | 7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| | | 8. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע. |
| | | 9. הריסת הבנוי הבלתי חוקי הקיים בשטח התכנית אשר אינו מוכשר בתכנית ז. |
| ט. | החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/34ב | ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד'). |
| י. | תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות 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 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. |

| | | | |
|---|----|-------------|------|
| <p>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> | .3 | | |
| <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> | .4 | | |
| <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> | | עצים לשימור | י.א. |

| | |
|--|-------|
| | 4.2 |
| שם יעוד: דרכים | |
| שימושים | 4.2.1 |
| <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p> | |
| <p>ב. מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.</p> | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.</p> | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | הכסית משטח תא השטח (%) | לדונם נטו (יח"ד) | צפיפות (יח"ד) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|------------------|-----------------|-----------|------------|-----|-----------------|------------------------|------------------|---------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------|------------------------------|------------|-----------|
| | ציד-ימני | ציד-שמאלי | מתחת | מעל | | | | | | | | מתחת לבניסה הקובעת | מעל לבניסה הקובעת | | | |
| כפי שסומן בתשריט | | | 0 | 5 | 19 | 35% | 10 | 10 | 10 | 160% | 1589 | - | - | 997 | 1 | מגורים ב' |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידידים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

*גובה יציאת גג

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התש"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.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. הפקעה לצורכי 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.

6.4. חלוקה ורישום

| | |
|----|---|
| א. | החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. |
| ב. | מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. |
| ג. | לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב. רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. |
| ד. | השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ |

6.5. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|--|--------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים. | לי"ר |

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|------------|-------|------------------------|-----------|----------------|------------------|
| 30.10.2011 | | לי"ר | 080214828 | חנא סניורה | מגיש התוכנית |
| 30.10.2011 | | לי"ר | 080214828 | חנא סניורה | בעלי עניין בקרקע |
| 30.10.2011 | | | 080581119 | רוז נבר | |
| 30.10.2011 | | לי"ר | 027586007 | מוהנד עומר | עורך התכנית |

~~מוהנד עומר -
 אדריכל מנתקי ערים
 מס' רשוי 10603
 ק: 6286130-02~~