

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13068

תוספת שתי קומות לבניין מגורים, בית חנינה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	ועדה מקומית

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים 13068 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 13068 ביום 11.11.06 מינהל תכנון</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים 13068 הפקדת תכנית מס' הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום 11.11.06 יו"ר הועדה</p>
	ועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

שטח התכנית ממוקם באיזור אלכראיב בשכונת בית חנינה.

עפ"י תכנית במ/3458 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' 77/280.2

ב. עקרונות תכנוניים

התכנית מציעה תוספת שתי קומות חדשות למגורים והפיכת שטח מילוי ושירות לשטח עקרי.

עפ"י תכנית המתאר 2000 (גירסת מרץ 2007) נמצא שטח התכנית זו בשטח המיועד לבנייה בצפיפות גדולה עד שש קומות ועפ"י הוראותיה של תכנית המתאר (סעיף 4.2.2) אחוזי הבנייה המירביים עד 180%, אחוזי הבנייה המירביים מגיעות בתכנית זו עד 160%.

ג. מגישי התכנית

מגישי התכנית הם שניים מבעלי הקרקע הרשומים בנסח וזאת בהסכמת כל הבעלים, הבעלים חתומים על מסמכי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת שתי קומות לבניין מגורים, בית חנינה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13068</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>915 מ"ר.</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>27-3-2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>			
<p>ועדה מחוזית</p>				
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221550
		קואורדינטה Y	639225
1.5.2	תיאור מקום	בית חנינה, אלכראיב, דרומית לרחוב ביסאן ומזרחית לבית ספר היסודי אלאימאן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	בהסדר	לי"ר	28	חלק מדרך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11.01.1998	י.פ 4605	תכנית זו משנה את תכנית במ/3458 א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית במ/3458 ממשיכות לחול.	שינוי	במ/3458 א -
16.7.59	י.פ 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	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/5022 א -

מסמכי התכנית		1.7						
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוהנד עומר	27/3/2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מוהנד עומר	27/3/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מוהנד עומר	27/3/2011	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד, קווי בניין ושטחי בניה מירביים	נספח בנוי

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ד	לי"ד	050-5477132	לי"ד	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	לי"ד	080248743	לי"ד	לי"ד
	לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	לי"ד	080352255	לי"ד	לי"ד

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"ד	לי"ד	050-5477132	לי"ד	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	080248743	יאסר טאהה	לי"ד	
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	080272941	אבראהים טאהה	לי"ד	
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	80271950	מוחמד שוקרי טאהה	לי"ד	
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	080534571	זיאד מוחמד טאהה	לי"ד	
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	080352255	פתחי טאהה	לי"ד	
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6289303	בית חנינה - ירושלים	לי"ד	לי"ד	080534589	אמאל מדני	לי"ד	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	מורהד עומר אדריכלים	106439	027586007	מורהד עומר	אדריכל	אדריכל
לי"ד	לי"ד	לי"ד	02-6276585	רח' צלאח אלדין 10	בית אלמקדס למדידות והנדסה	1180		עומרי האני	מודד מוסמך	מודד

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 מעל הבניין הקיים והפיכת שטח שירות ומלוי בקומת הקרקע לשטח עיקרי והרחבת קומות קיימות, הכל למטרת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד ל מגורים ב'.
- קביעת מספר יחיד ל 10 יחיד לכל שטח התכנית.
- הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות המאושרים ל 5 קומות מעל המפלס 00.
- קביעת שטחי הבניה המירביים ל 1390 מ"ר מתוכם 1343 מ"ר עיקרי ו- 47 מ"ר שירות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.
- קביעת הוראות ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.915 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תכנית במ/3458א	-	1343	698+	645	מ"ר	מגורים
-	-	10	4+	6	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	1	עצים לשימור/העתקה	גדר/מבנה להריסה
דרך	100	1	1,100,101
	101	ל"ר	ל"ר

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

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

- א. **עיצוב אדריכלי** - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ב. **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.
- ג. **חניה** - 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.
- ד. **סטייה ניכרת** - 1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.

- ה. **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.
- ו. **תוספת בניה על גג בנין משותף:**
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- ז. **תנאים להיתר בניה**
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 שידרשו.
 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. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה כתנאי לטופס אכלוס.
 5. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם שפ"ע.
 6. תאום עם תוש"ה ראה סעיף 4.2.
- ח. **חלחול מי נגר**
- ייתרו לפחות 25% 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)
- ט. **חיזוק מבנים – תמ"א 38**
- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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.
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
4. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות
5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.2.1 הוראות

1. השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.
2. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח הדרך מצד דרומי של החלקה.
3. ביצוע הדרך הנ"ל על ידי ועל חשבון היזמים.

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 השבחה 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.

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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.6 הריסת מבנים/גדרות

מבנה/גדר המסומנים בתשריט/ נספת הבנוי מס' 1 בצהוב להויסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.7 הגבלת גובה בנייה בגין שד"ת עטרות

על שטח זה חלה הוראת הגבלת גובה עד 811 מ' (אבסולוטי) בגין שד"ת עטרות, תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהיה תאום עם הרשות לשד"ת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.3.2011			080248743	יאסר טאהה	מגיש התוכנית
27.3.2011			080352255	פתחי טאהה	
27.3.2011			080248743	יאסר טאהה	בעלי עניין בקרקע
27.3.2011			080352255	פתחי טאהה	
27.3.2011			80271950	מוחמד שוקרי טאהה	
27.3.2011			080534571	זיאד מוחמד טאהה	
27.3.2011			080272941	אבראהים טאהה	
27.3.2011			080534589	אמאל מדני	
27.3.2011			027586007	מוהנד עומר	עורך התכנית

~~מוחמד שוקרי - יאסר
מס' תכנית 13068
ל: 13068/03/2011~~