

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13240

שם תוכנית : הקמת בניין חדש בן 6 קומות - בית חנינה - ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
- 5.06.2011
נתקבל
תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13240</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>1/12</u> ביום <u>1.1.11</u> מנהל תכנון _____ יו"ר הועדה _____</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>13240</u> הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' <u>426</u> ביום <u>11.6.11</u> מנהל תכנון _____ יו"ר הועדה _____</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שם תכנית : הגדלת שטח המגורים לחלקה 52 בשכ' בית חנינה - ירושלים

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע נמצאת בבית חנינה - מזרח ירושלים, מיועדת לפי התכניות 3774 ו 3458 א המאושרות באזור לדרך, טיפול נופי, נוף פתוח וחלק מזערי מאוד למגורים (218 מ"ר מתוך כ 5379 במקור). לא ניתן לנצל מגרש זה למגורים מכיוון ששטחו קטן מדי, לכן יזמו הבעלים של החלקה תכנית זו למטרת הגדלת שטח המגורים באופן שיתאפשר להם הקמת בניין מגורים אחד בן 6 קומות ובכל קומה יחיד אחת. יש לציין כי התכנית 10269 הוגשה באזור לאותה מטרה אושרה לאחרונה.

2- רקע תכנוני לתכנית :

לא הוגשו לוועדות התכנון בקשות להיתר בניה.

3- פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
אין בניה על הקרקע

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות - בית
חנינה-ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13240

מספר התוכנית

552 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01.06.2011 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- 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
קואורדינטה Y
222-160
637-650

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשותירושלים
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
בית חנינה**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	52	-

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
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א'3458	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א'3458 ממשיכות לחול.	מס' 4605	11.01.1998
ב'3000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ב'3000 ממשיכות לחול..	3904 .	18.0.1991
3774	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3774 ממשיכות לחול..	4292 .	23.03.1995
א'3381	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית א'3381.	מס' 4316 עמ' 38803	02.07.1995
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16.07.1959
ב'5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ז.מחוזית	אברהם חגי יחיא	01.06.2011	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ז.מחוזית	אברהם חגי יחיא	01.06.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ז.מחוזית	אברהם חגי יחיא	01.06.2011	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מס יחיד המרבני, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נסמך בנין מס' 1

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 לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30607			02-5857176		בית חנינה- ירושלים ת.ד. 27264		שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ד	080328321	עליאן סאלם אלעבד	לי"ד

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ד	לי"ד		לי"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		02-5857176		בית חנינה- ירושלים ת.ד. 27264	לי"ד	לי"ד		סאלם אלעבד	לי"ד	• בעלים
				בית חנינה				סלימאן אסלים		
				בית חנינה				עבדאללה מגילי		
				בית חנינה				אלעבד אסלים		
				בית חנינה				מוחמד מגילי אלעבד אסלים		
				בית חנינה				גומיל מוסטפא מרוזק דרויש		
				בית חנינה				יעקוב יוסף אחמד דרויש		
				בית חנינה				אחמד מוחמד יוסף דרויש		
				בית חנינה				צלאח עבד רבה		
				בית חנינה				עבדאללה דרויש		
				בית חנינה				יאסין מוסא אחמד שומאן		
				בית חנינה				מנאור מוסא אחמד		

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ושטח נוף פתוח למגורים ג' .
- קביעת זיקת הנאה בשטח.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1084 מ"ר (מתוכם 703 מ"ר שטחים עיקריים ו- 381 שטחי שירות) .
- הגדלת מסי יחידות דיור מ' 1 ל 6 יחידת דיור .
- קביעת מסי קומות ל-6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית .
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין חדש.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בנין גדרות להריסה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	552
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר	703		594+	109	מ"ר	מגורים ומסחר
עפ"י תביע מסי א3458	6		5	1	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	הריסה	תאי שטח	יעוד
	1	1	מגורים ג'1
		101	נוף פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
82	452	39	217
		41	227
18	100	20	108
100	552	100	552

יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר
מגורים ג'1	452	אזור מגורים 5	217
נוף פתוח	100	נוף פתוח	227
		מעבר ציבורי להולכי רגל	108
		סה"כ	552

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בניי	א.
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
עיצוב אדריכלי	ב.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.	
חניה	ג.
א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
היטל השבחה	ד.
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.	
סטייה ניכרת	ה.
<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • שטחי הבניה המרבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 	

ו.	עתיקות	<p>1. המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2927/0 "ירושלים, דסה, ח"י י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות ו/או תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	זיקת הנאה	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>

ח. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 המקומית.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
5. פסולת בניין - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
6. העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.
7. תאום עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה בענין מיגון אקוסטי בגין קירבה לכביש מס' 1 צפון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת				שטחי בניה	שטחי סה"כ
			1	6	25.25	על 30% תת 65%	12	6	240%	1084	284	0	97	703	452	1	מגורים ומסחר
בהתאם למסומן בתשריט																	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרצים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

- 6.1 שימור וניצול מי נגר עילי:
 א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').
- 6.2 בנין/גדר להריסה:
 הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מסי 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניהע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
- 6.3 נטיעת עצים בוגרים:
 ינטעו עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. תותר הוצאת היתירי בניה לכל בניין בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך: 01.06.2011	חתימה: עליאן סאלם אלעבד	שם: עליאן סאלם אלעבד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080328321		שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 01.06.2011	חתימה: אברהים חגי יחיא	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100567	תאגיד: 100370	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 01.06.2011	חתימה: עליאן סאלם אלעבד	שם: עליאן סאלם אלעבד סאלם אלעבד סלימאן אסלים עבדאללה אסלים מוחמד אסלים ג'מיל דרויש יעקוב דרויש אחמד דרויש צלחה דרויש יאסין שומאן מנצור שומאן אחמד שומאן עיסא שומאן מוחמד שומאן איברהים שומאן מוחמד שומאן מטיע שומאן נאיף שומאן עזיזה שומאן עבד אלנבי דרויש	בעלי עניין בקרקע
-------------------	-------------------------	--	------------------