

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13888

שם תוכנית: תוספות בניה בבניין מגורים, שכ' בית חנינה, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13888</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> כיום <u>11/12/11</u> מינהל תכנון יז"מ הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 1.00 דונם (גוש 30614, חלקה 332), על פי תב"ע 3457 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מציעה :

1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מאושר מס' 98/362.3, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים) במגרש לא קיימים עבירות בנייה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספות בניה בבניין מגורים, שכ' בית חנינה, ירושלים.</p> <p>13888</p> <p>1.00 דונם</p> <p>• מילוי תנאים להפקדה.</p> <p>1</p> <p>18/01/2012</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	---	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222775
קואורדינטה Y 636775
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' בית חנינה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים.
יישוב 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	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	332	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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
'3457	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3457' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3457' ממשיכות לחול.	י.פ. 3120	שנה עברית: י' יג חשוון התשמה שנה לועזית: 18.04.96
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 יחולו על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' יחולו על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/01/2012	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/01/2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/01/2012	1			מנחה למעט הנתונים הבאים המחייבים: 1. מסי קומות. 2. מסי יחידות דיוך. 3. אחוזי בניה מרביים 4. קו בניין	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים יגברו על המסמכים המחייבים.

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.

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

תוספות 2 קומות בבניין מגורים, שכ' בית חנינה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2.2.2	תוספת בניה בקומה שניה לשם תוספת יח"ד חדשה.
2.2.3	הגדלת מס' יח"ד בבניין מ - 4 ל - 8 יח"ד סה"כ 8 יח"ד.
2.2.4	הגדלת מס' קומות בבניין מ - 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 5 קומות, סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף.
2.2.5	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.6	הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - <u>1723.5</u> מ"ר מהם כ- <u>1303</u> מ"ר שטחים עיקריים ו- <u>420.5</u> מ"ר שטחי שירות וחניה.
2.2.7	קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
2.2.8	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.9	קביעת הוראות בגין מרפסות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תב"ע א'3457	ל"ר	1303	+553	750	מ"ר	מגורים
לפי היתר בניה מס' 98/362.3	ל"ר	8	+4	4	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	מרפסות להריסה		
	1	1	מגורים ב'
		2	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
91%	מגורים ב'	91%	מ"ר
			910
9%	דרך מאושרת	9%	10
100%	סה"כ	100%	920
			אזור מגורים 1 מיוחד
			דרך מאושרת
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>העתקה מתקנים על גג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ג.	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד.	<p>חניה:</p> <p>1. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להרחבת הדרך לאורך המגרש.</p> <p>3. כניסה לחניה קיימת ממעבר ציבורי להולכי רגל אושרה בהיתר.</p>
ה.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ו.	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ז.	<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ח.	<p>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. מי נגר יועברו אל השצ"פ.</p>

<p>2. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.</p> <p>3. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>4. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>5. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p>	
<p>ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3) 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/או קווי 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 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.</p> <p>(4) הגשת תוכנית מפורטת לפיתוח הכביש לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י מח' הדרכים, והגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש בהתאם לחוות דעת אגף תוש"ה.</p>	
<p>י. תמ"א 38 - חיזוק מבנים</p> <p>היתר לתוספות בניה 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:</p> <p>(1) 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> <p>(2) 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</p>	

<p>הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <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 החודש של המבנה.</p>	
<p>מרפסות להריסה:</p> <p>המרפסות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	יא.
<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי 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.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	יב.
<p>דרך מאושרת</p>	4.2
<p>שימושים</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	
<p>א. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת</p>	4.2.2
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	4.2.3

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תבנית (%)	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/גודל	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבנייה	שטחי הקובעות				שרות
				2	4	51.4	8	8	190%	1556.5*	278.5	14	142	1122	910	1	מגורים
	כמוסמן בתשריט																

- כולל שטח חניה תת קרקעית.
- שטחי הבניה המרביים העל קרקעיים הם 160%.

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

כ- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 1/18/2012	חתימה: <i>weef</i>	שם: רשה קוטוב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 18/01/2012	חתימה: <i>אוריאל</i>	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	מס' ת"ת 40049	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 18/01/2012	חתימה: <i>שעב</i>	שם: רשה קוטוב	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	