

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14062

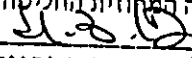
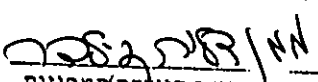
שם תוכנית : תוספת בניה על בניינים קיימים לשם תוספת יח"ד
בשכונת בית חנינה-ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית לחליטה ביום:  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

PHYSICAL CHEMISTRY
PHYSICS

PHYSICS

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית חנינה, גוש 30605, חלקה 4, שטח התכנית 3.144 דונם, שלושה בניינים מאושרים קיימים כיום על שטח התכנית. בוצע תצ"ר עפ"י תכנית 4051 קודמת שחלק את שטח החלקה ל 4 מגרשים כולל הדרך, תכנית 3458 א שחלה על הקרקע כיום שינתה יעודי קרקע וביטלה משטח הדרך, לכן מוצע איחוד וחלוקה תיכנוני מחדש בתכנית זו. תכנית זו נועדה בעיקר כדי להגדיל את זכויות הבניה ל 160% בניה ב 4 קומות לפי המדיניות המאושרת באזור. הבניינים הקיימים בשטח נבנו עפ"י היתרים ללא חריגות בניה. בעלי הקרקע הרשומים בתכנית זו הם בעלי הקרקע הבלעדיים.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהם חגי יחיא מ.ר. 100379

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת בניה על בניינים קיימים לשם תוספת
יח"ד בשכונת בית חנינה-ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

14062

מספר התוכנית

3.114 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לאישור התכנית

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה : 13.06.2012

• 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

• 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 221-500
קואורדינטה Y 639-450

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

ימורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	4	-

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
29.04.1993	מס' 4106 עמ' 2452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3458 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3458 א'
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21.01.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

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 יחיאל	17.08.2011	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ז.מחוזית	אברהם חגי יחיאל	17.08.2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ז.מחוזית	אברהם חגי יחיאל	17.08.2011	1	ל"ר	1:200	• מנחה למעט מס יחיד המרבי, גובה מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בנינו 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 / חקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30605				0522228228	בית חנינה ירושלים		לי"ר	לי"ר	029904901	איהאב חלואני	לי"ר

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

1.8.3 בעל עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				בית חנינה - ירושלים	לי"ר	לי"ר	029904901	029904901	איהאב חלואני	לי"ר
							080135890		חמדיה האתם	
							080323488		אבו רמילה מוחמד	
							080440646		קייסי עבד אלסמיע	

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ibrahag@gmail.com	02-6260363	0525813832	02-6260363	בית חנינה - ירושלים	לי"ר	אברהים חני ח'יא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חני ח'יא	אדריכל
			02-6278565	בית חנינה - ירושלים	לי"ר	בית אלמאקדיס למדידות וחנדסה	1180		האני עומרי	מודד מוסמך

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**

תוספת בנייה על בניינים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי הקרקע מאזור מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג.
- קביעת שטחי בניה ל 5865 מ"ר מתוכם 3746 מ"ר עיקרי ו 2119 מ"ר שירות.
- קביעת תאי שטח חדשים.
- הגדלת מס' הקומות מ 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.114
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר		3746	2436+	1310	מ"ר	מגורים
עפ"י תב"ע מס' במ/3458א'		28	18+	10	מס' יח"ד	

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	הליסה	תאי שטח	יעוד
העתקה 1	1-2-3	1-2-3	מגורים
		101	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 ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.16	2621	84.16	2621
15.68	493	15.68	493
	יעוד		יעוד
	מגורים ג'		אזור מגורים 5 מיוחד
	דרך מאושרת		דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניוי	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ב.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	חניה	א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. כניסות לחניונים ע"פי היתר בניה שקיבלו (לפני מצב קיים). ד. ביצוע חלק של הדרך על חשבון היזמים.
ד.	היטל השבחה	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.
ה.	סטייה ניכרת	<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 המפורטים בתכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	הריסת מבנים	א. המבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים.
ז.	עתיקות	תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	עצים להעתקה	1. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מחלקת גנות כדלקמן: נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.

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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, 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, 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) התש"ל-1970.
 6. שדה תעופה עטרות
על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד', הינו עד +811.00 מטר מעל פני הים.
- תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

4.3 דרכים

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
 ב- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ג- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
 ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
 ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.
 ו. ביצוע דרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היוזמים.
 ז. ראה נספח בינוי חתום, מנחה בלבד מבחינת החניה.

4.4 תמ"א 38

חיזוק מבנים – תמ"א 38 :

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק הבמנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזורם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 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).
 - 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות לזכום (נטו) (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	אחורי						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה כ"ס			
בוהאם למסומן בתשריט	1	4	15.20	על 45%	10	12	220%	724	0	174	1694	1179	1	מגורים ג'
				תת 61%										
	1	4	15.00	על 43%	10	8	210%	390	0	114	1119	774	2	
				תת 50%										
	1	4	14.20	על 43%	12	8	211%	307	0	114	933	668	3	
				תת 46%										

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

6. הוראות נוספות

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').

6.1 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.

6.2 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 ב' 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. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

ליך

8. חתימות

שם: איהאב חלואני	חתימה:	תאריך: 17.08.2011
שם רשות מקומית: ירושלים	מספר תאגיד: 0029904901	

שם: אברהים חגי יחיא	חתימה:	תאריך: 17.08.2011
תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	מספר תאגיד: 100567	

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

שם: איהאב חלואני	חתימה:	תאריך: 17.08.2011	
			חמדיה חאתם
			אבו רמילה מוחמד
			קייסי עבד אלסמיע