

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5861 ב'

שם תוכנית:

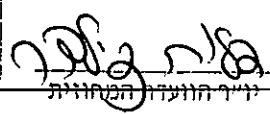
הכשרת בניין קיים למגורים, בית חנינה

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 המחוזית לתכנון ובניה : 6.5.12 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> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

מדובר בתוכנית הנמצאת בבית חנינה שמטרתה היא הכשרת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (5 יח"ד). התכנית כוללת גם הוראות של הריסת גדרות, מרפסות וקירוי מרפסות מבחינת העיצוב האדריכלי. שטחי הבניין המבוקש הכשרתם הם 948 מ"ר מתוכם 641 מ"ר שטחים עיקריים ו-307 מ"ר שטחי שירות.

2. רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית זו היא שינוי לתכנית המתאר מס' ב.מ. 3458 א' ותכנית 5861.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

כל הבניין קיים בפועל בלי היתר בנייה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

הקרקע בבעלות ארבעה אחים ממשפחת אלדוויק. מגיש התכנית הוא זיאד אלדוויק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		יפורסם ברשומות	
הכשרת בניין קיים למגורים, בית חנינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
5861 ב'	מספר התוכנית		
909 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28.01.2013	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית • ל"ר • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה		
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף ^נ בחוק		
	היתרים או הרשאות		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 15
15/05/2012

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

637 375	קואורדינטה X
222 085	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
-----------------	----------------------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

בית חנינה	שכונה
לי"ר	רחוב
לי"ר	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	קרקע בהליכי הסדר	חלק מהגוש	227	לי"ר

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 תוכנית מאושרת
11.01.1998	4605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ב.מ. 3458 א' ממשיכות לחול.	שינוי	ב.מ. 3458 א'
15.06.1999	4767	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5861 ממשיכות לחול.	שינוי	5861
27/01/2010	6052 עמוד 1593	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב'
22/03/1996	4393 עמוד 2390	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית 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	סימון קובכה	28.01.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	ז.מחוזית	סימון קובכה	28.01.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ז.מחוזית	סימון קובכה	28.01.2013	1	ל"ר	1:100	מחייב לעניין קווי בניין, שטחי הבניה, מספר יח"ד ומספר קומות.	נספח כינוי

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

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)	מקצוע / תואר
זיאד אלדוויק	080208572	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כניסת גנת עדן בית הנינה ירושלים	6563643		6283548		30610/227	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
חסן אלדוויק	080208556	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כניסת גנת עדן בית הנינה ירושלים	6287138				לי"ר
זיאד אלדוויק	080208572	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כניסת גנת עדן בית הנינה ירושלים	6563643		6283548		לי"ר
חאלד אלדוויק	080208580	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כניסת גנת עדן בית הנינה ירושלים		0574699374			לי"ר
טארק אלדוויק	080208606	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כניסת גנת עדן בית הנינה ירושלים	6563640				לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
סימון קובה	080070196	81488	סימון קובה	לי"ר	רח' אלמסרסאני ירושלים	02-6288036	0522604411	026288036	simon@koubas.net mike@koubas.net	אדריכל
האני עומרי	27606979	1180	בית אלמקדס למודות והנדסה	לי"ר	רח' צלאח אלדין מס' 10	02-6276585	0522870386	026260421	aalawzi@yahoo.com	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**

הכשרת בניין קיים למגורים בבית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, דרך ושטח לבניין ציבורי לאזור מגורים ב', דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בניה:
 - קביעת שטחי בניה בהיקף של 948 מ"ר, מהם 641 מ"ר שטחים עיקריים ו- 307 מ"ר שטחי שירות.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת מס' יחיד ל- 5.
 - קביעת הוראות בגין הריסת גדרות, מרפסות וקירוי מרפסות.
 - קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.909
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תכנית מס' 5861		641	+ 215.83	425.17	מ"ר	מגורים
		5	+ 1	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים לנטיעה	להריסה			
1	1		1	מגורים ב'
	100		100	מבני ומוסדות ציבור
	200		200	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב.	עיצוב אדריכלי : הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	קולטי שמש על הגג : 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
ד.	היטל השבחה : 1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ה.	גדרות, מרפסות וקירוי מרפסות להריסה : כל הגדרות הקיימות בתוואי הדרך, המרפסת בקומת חניה, וקירוי המרפסות בחזית המערבית עם גג רעפים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, המועד המוקדם שבניהם.
ו.	חניה והסדר תנועה : 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך בגבולות המגרש בתאום עם אגף תוש"ה. 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
ז.	עצים בוגרים לנטיעה : פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום מאושר או גן מקצועי מאושר ע"י אגף שפ"ע. ב. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
ח.	סטיה ניכרת : לא תותר תוספת קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לקבוע בתכנית זו. כל תוספת של קומות, תוספת יחידת דיור, חריגה מקווי הבניין ו/או הגדלת שטחי הבנייה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב 2002 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ט.	<p>הפקעה :</p> <p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור, יפקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
י.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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: העמדת בנינים, מפלסי בניוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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 וצורות של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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) תרדואת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך בגבולות המגרש בתאום עם אגף תושבי"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p> <p>6. מיגון אקוסטי בגין קירבה לכביש 20 מדרום: תנאי להוצאת היתר בנייה יהא תאום עם מח' איכות הסביבה בעירייה בעניין מיגון אקוסטי בגין קירבה לכביש 20 מדרום.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום חזיתות עם מח' התכנון תוך התייחסות לסגירה אחידה של המרפסות וקביעת חזית אחידה לבניין, במקום הפתחים אשר בוצעו בפועל וללא היתר בנייה.</p>
4.2	מבני ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ציבורי
4.2.2	הוראות
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ב.מ. 3458 א' לגבי שטחים לבנייני ציבור. שטח הבנין הציבורי יצורף לשטח הבנין הציבורי שמצפון לו שע"פ תכנית מס' ב.מ. 3458 א'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (מעל הקובעת הקובעת (0.00	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת				שטחי בניה סה"כ	שירות
לפי המסומן בתשריט			1	4	19.76	9.10	5	37%	165% (*)	948	104.02	86.12	202.98	575	1	מגורים ב'

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

(*) אחוזי בניה כולל את כל נפח הבניין למעט מקלט ושטחי שרות במפלס (-3.27) = 773.41 הם 147%.

6. הוראות נוספות**6.1 הגבלות בנייה בגין 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 לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2 מיגון אקוסטי בגין קירבה לכביש 20 מדרום :

תנאי להוצאת היתר בנייה יהא תאום עם מח' איכות הסביבה בעירייה בעניין מיגון אקוסטי בגין קירבה לכביש 20 מדרום.

6.3 סגירה אחידה של המרפסות וקביעת חזית אחידה לבניין :

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום חזיתות עם מח' התכנון תוך התייחסות לסגירה אחידה של המרפסות וקביעת חזית אחידה לבניין, במקום הפתחים אשר בוצעו בפועל וללא היתר בנייה.

6.4 תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה:

- א. 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:
- ב. 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.
- ג. 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).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.5 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב' / 4:

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, חלוקים, וכד').


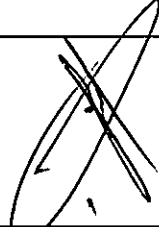
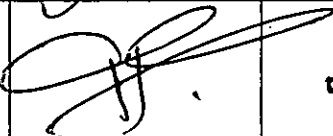

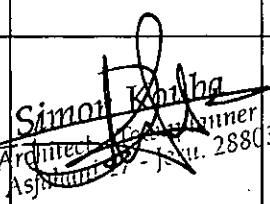
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.05.2012		ירושלים	080208572	זיאד אלדוויק	מגיש התוכנית
15.05.2012		ירושלים	080208572	זיאד אלדוויק	בעלי עניין בקרע
15.05.2012		ירושלים	080208556	חסן אלדוויק	
15.05.2012		ירושלים	080208580	ח'אלד אלדוויק	
15.05.2012	كاتب الهندسة	ירושלים	080208606	טארק אלדוויק	
15.05.2012	 Simon Kahlba Architect Al Asj... 288036	ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	שם התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			