

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 8.12.2013
 נקבע ב...
 תיק מס'...

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13635
שם תוכנית: תוספת יח"ד לבנין קיים ברח' ואדי אלדס בית חנינא

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 החליטה ביום: <u>28.4.13</u> 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> <u>איתן גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p> <p> תאריך: _____ </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית חלה על חלק 6 מחלקה 150 מגוש 30606 שבבית חנינה התכנית עפ"י תצ"ר 228/04 .
 החלקה מיועד למגורים 1 מיוחד וחלק מיועד למעבר ציבורי להולכי רגל על פי תכנית 6671 מוצע לשינוי
 יעוד קרקע למגורים ב' אחוזי בניה 160% .
 בחלקה קיים בניין של 2 קומות מעל קומת מרתף מאושר לפי היתר מס' 53793, מוצע להגדיל מס' קומות
 לסה"כ 4 קומות מעל קומת חניה, והגדלת מס' יח"ד ל-7 יח"ד.
 - בחלקה קיים היתר בניה מס' 53793.
 - בחלקה לא קיימת עבירות בניה.
 * קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.
 * חניה כולה תת קרקעית.
 * מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד לבניין קיים ברח' ואדי אלדס בית
תניא

שם התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית
1.3	מהדורות

יפורסם
ברשומות

13635

מספר התוכנית

1035 מ"ר

מתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה בשלב

04-12-2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220650
קואורדינאטה Y 638925

1.5.2 תיאור מקום ואדי אלדס, בית חנינה.

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
יישוב ירושלים

שכונה בית חנינה
רחוב ואדי אל דם
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	[6] חלקה ארעית עפ"י תצ"ר	150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6671	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 6671.	5049	28-01-2002
מק/5022 / א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 / א', הוראות תכנית מק/5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	04-12-2013	לי"ר	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	04-12-2013	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	14-05-2013	1	לי"ר	1: 100	מחייב חלקית*	נספח בינוי

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.

* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.

1:8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1:8:1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
בעל עניין בקרקע	באסם מחתסב	080795255	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה - ירושלים	5400966	0522050804	לי"ר	לי"ר	30606-150

1:8:2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התכנית	באסם מחתסב	080795255	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה - ירושלים	5400966	0522050804	לי"ר	לי"ר

1:8:3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	באסם מחתסב	080795255	לי"ר	לי"ר	בית חנינה - ירושלים	5400966	0522050804	לי"ר	לי"ר

1:8:4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	סחר קואסמי	080684905	79772	לי"ר	לי"ר	בית צפנה ירושלים	5834912	0545774684	6565035	Misk2004@zahav.net.il
מודד	נואר אבו רגיב	033238536	1168			בית חנינה - ירושלים	6711431	0522676115	5832132	musa3@bezeqint.net

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 ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 יח"ד לבניין קיים ברח' ואדי אלדס בבית חנינה והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 1565.25 מ"ר, מהם סה"כ 1048.40 מ"ר שטח עיקרי ו 516.85 מ"ר שטח שירות.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות בניה מעל קומת חניה תת קרקעית.
- תוספת 3 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת ייעוד שביל ובו זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי תכנית מס' 6671	1048.40		+449.90	598.50	מ"ר	מגורים
	7		+3	4	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בהופנות

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	עצים לשימור	גדר להריסה		
	1	1	1,2	מגורים ב'
200		200	200	שביל

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
74	770	מגורים בי' - תא שטח 1		77	798	מגורים 1 מיוחד
3	28	מגורים בי' - תא שטח 2				
23	237	שביל		23	237	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	1035	סה"כ		100%	1035	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה תת קרקעית	
ג.	תא שטח 2 הינו שטח להשלמה למגרשים מדרום.	
4.1.2	הוראות	
א.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ג.	קווי בניין	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. סימון בתשריט- עצים לשימור: 2 עצים קטנים לשימור: זית, פרי. ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
ה.	חניה	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ו.	בתוספת בניה על גג בנין משותף	<p>א. 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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז.	רשות התעופה האזרחית	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ח.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>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.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן</p>

<p>ישראלית"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	גדר להריסה	ט.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	י.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	סטייה ניכרת	יא.

שם ייעוד: שביל	4.2
שימושים:	4.2.1
השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח לשביל ותותר בו כניסה רכבים.	א.
הוראות:	4.2.2
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	א.
<p>ב. שטח זה יפותח כזיקת הנאה למעבר רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	ב.
<p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח בלבד.</p>	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%) משטח תא (השטח)	* אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
מגורים ב'	1	770	1048.40	180.70	0	336.15	1565.25	196%	42	7	8	14.47	עפ"י תשריט	
מגורים ב'	2	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	עפ"י תשריט	
סה"כ		798	1048.40	180.70	0	336.15	1565.25	196%	42	7	8	14.47		

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- * אחוזי הבניה המירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעית) הינם 160%.
- ** תא שטח 2 הינו שטח להשלמה לחלקות מדרום.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3 חלחול מי נגר - תמ"א 34
ייתרו לפחות 20% 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: חפץ וחלוקים).
6.4 רשות העתיקות
על פי חוק העתיקות, התשל"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.
6.5 תצ"ר
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.6 הפקעות 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 04/12/2013	חתימה:	שם: באסם מחתסב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 080795255		תאגיד:	
תאריך: 04/12/2013	חתימה:	שם: סחר קואסמי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 080684905	مسك للاستشارات والأعمال الهندسية מיסק לייעוץ והנדסה אדר, סחר קואסמי מס, תש"ן 79772 P.O. Box 94107 Telefax: 5834912	תאגיד:	
תאריך: 04/12/2013	חתימה:	שם: באסם מחתסב	יזם בפועל
מספר תאגיד: 080795255		תאגיד:	
תאריך: 04/12/2013	חתימה:	שם: באסם מחתסב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 080795255		תאגיד:	