

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13722

שם תוכנית: תוספת שתי קומות חדשות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות לבנין קיים בבית 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 החליטה ביום: <u>30.6.13</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> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית במ/ 3457 / א' מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל.
בחלקה קיים בניין למגורים עפ"י היתר בניה מס' 60108 .

מוצע

הגדלת אחוזי בניה עד 150 % אזור מגורים ב'.
תוספת עוד 3 יח"ד חדשות לסה"כ 8 יח"ד בבניין.
קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות חדשות לשם יצירת 3 יחיד
חדשות לבניין קיים בבית חנינה

שם התוכנית



13722

מספר התוכנית

923 מ"ר

שלב

מתן תוקף

1

מספר מהדורה בשלב

30-10-2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג 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

קואורדינטה X 221325
קואורדינטה Y 637285

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות בתוכנית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים יישוב ירושלים

שכונה בית חנינה רחוב בית חנינה מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	• חלק מהגוש	271	ל"ר

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
במ/ 3457 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית במ/ 3457 א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3457 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4127	19/4/1996
מק/ 5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א', הוראות תכנית מק/ 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
5166 ב'	• 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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	14	ל"ר	30-10-2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	30-10-2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	* מחייב חלקית.	1:100	ל"ר	1	30-10-2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	

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 הבניה, 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 (-) / ל"ר
בעל עניין בקרקע	דוד וזוו אנור וזוו חמזה וזוו מעתז וזוו מראד וזוו	081032336 031531932 080757057 066187360 301669552	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בית חנינה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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	דוד וזוו אנור וזוו חמזה וזוו מעתז וזוו מראד וזוו	081032336 031531932 080757057 066187360 301669552	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בית חנינה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3: בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד וזוו אנור וזוו חמזה וזוו מעתז וזוו מראד וזוו	081032336 031531932 080757057 066187360 301669552	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בית חנינה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"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			בית חנינה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	יורם אלישיב		196			רח' הרכבים 9- ירושלים	6793012	ל"ר	6797852	m_ely@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 שתי קומות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- קביעת בניין 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד סה"כ בבניין 8 יח"ד.
- הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
- קביעת שטחי הבניה המירביים לסה"כ הבניין ל- 1198.44 מ"ר (מתוכם 1068.84 מ"ר שטחים עקריים ו 129.60 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בניין ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 60108	1068.84		+471.58	597.21	מ"ר	מגורים
	8		+3	5	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
גדות להריסה	עצים לשימור			
1	1		1	מגורים ב'
			100	דרך מוצעת

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
86	797	מגורים ב'		86	797	מגורים 1
14	126	דרך מוצעת		14	126	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	923	סה"כ		100%	923	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		4.1.1 שימושים
		א. מגורים
		4.1.2 הוראות:
הקומה העליונה תיבנה בנסיגה כמפורט בנספח מס' 1.		
א.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ב.	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> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	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.
ה.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. 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> <p>ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ו.	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> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>

ז.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
ט.	גדר להריסה	הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצוהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
י.	קולטי שמש על הגג	<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(או)</p> <p>- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא.	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: חצץ וחלוקים).
יב.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה

<p>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. קוי 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>		
<p>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.</p>	רשות העתיקות	י.ג.

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך מוצעת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל	א.
הוראות	4.2.2
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט	א.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת	ב.
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.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
	כמצוין בתשריט			0	5	17.16	8	39	150	1198.44	0.00	0.00	129.60	1068.84	797	1	מגורים ב'

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.

6. הוראות נוספות**6.1. תצ"ר:**

- 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 א' 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 לבעלות הרשות המקומית, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2. הפקעות לצרכי 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	הכניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	לייר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 30-10-2013</p>	<p>חתימה: ד"ר מרדכי זורזר אורי זורזר עמנואל זורזר מרדכי זורזר</p>	<p>שם: דוד וזוז אנור וזוז חמזה וזוז מעוז וזוז מרדד וזוז</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 081032336 031531932 080757057 066187360 301669552</p>	<p>שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 30-10-2013</p>	<p>חתימה: מוסק לייעוץ ועבודות הנדסה אדו. סחר קואסמי-מס רשיון 72/19 P.O.Box:94107 Telefax:5834912</p>	<p>שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 081032336 031531932 080757057 066187360 301669552</p>	<p>שם רשות מקומית:</p>		<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 30-10-2013</p>	<p>חתימה: ד"ר מרדכי זורזר אורי זורזר עמנואל זורזר מרדכי זורזר</p>	<p>שם: דוד וזוז אנור וזוז חמזה וזוז מעוז וזוז מרדד וזוז</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר ת.ז.: 081032336 031531932 080757057 066187360 301669552</p>	<p>שם רשות מקומית:</p>		<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30-10-2013</p>	<p>חתימה: ד"ר מרדכי זורזר אורי זורזר עמנואל זורזר מרדכי זורזר</p>	<p>שם: דוד וזוז אנור וזוז חמזה וזוז מעוז וזוז מרדד וזוז</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר ת.ז.: 081032336 031531932 080757057 066187360 301669552</p>	<p>שם רשות מקומית:</p>		<p>בעל עניין בקרקע</p>