

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13860

שם תוכנית: תוספת קומה והרחבות בקומות הקימות לשם תוספת 2 יח'ד בבניין קיים, 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 החליטה ביום: <u>8.6.14</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>גלית גולן</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים לשכת ירושלים מחוז י-ם 11-7014 11-7014</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית חלה על חלקה 213, בגוש 30615 בבית חנינה. יעודה של החלקה לפי תכנית תבע א3457 הוא מגורים 5. מגורים עד 2 קומות. מטרתה של התכנית הינה שינוי יעודה של החלקה ממגורים 5 למגורים ב והגדלת אחוזי בניה מ 50% ל-118%. - תוספת קומה והכשרת קומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. וכן הכשרת חריגות מהיתר.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים היום לחלקה.

יש עבירת בניה בחלקה 213 ונגדה יש הליך משפטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה והרחבות בקומות הקימות לשם תוספת 2 יח'ד בבניין קיים, בית חנינה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

יפורסם ברשומות

13860

מספר התוכנית

0.890 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב
• מתן תוקף

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

9-8-2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• 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	221350
		קואורדינטה Y	636650
1.5.2	תיאור מקום	בצד המערבי של דרך ראמלה בשכונת אלסקריה	ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינה
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	213	

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 בחלקות

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
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	• ביטול	תכנית 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 / ב
22-3-96	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
24-08-2004	5323	. תכנית זו משנה הוראות המפורטת בתכנית במ/3457. יתר ההוראות ימשיכו לחול.	• שינוי	במ/ 3457 א

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תהלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בניוי	מחייב חלקית*	1/100	ל"ר	1	19-01-2013	בשיר טויל	וועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	19-01-2013	בשיר טויל	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1/250	ל"ר	1	19-01-2013	בשיר טויל	וועדה מחוזית	

* מחייב לעניין, גובה, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד, נסיגות מקומה עליונה, הריסת.

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(י)
	חאלד אלשהב	08049362				בית חנינה אלאשקריה	02-2959670	057-7765672			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חאלד אלשהב	08049362				בית חנינה אלאשקריה	02-2959670	057-7765672		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	חאלד אלשהב	08049362				בית חנינה אלאשקריה	02-2959670	057-7765672		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	027560374	105556			טייבה המשולש ת.ד. 5394	09-7996660	050-4797324		Bashir.tawil@yahoo.com
• מודד	אשרף אלחאג יחיא	029942513	1058			ת.ד. 67652 ירושלים		052-2475772		
יועץ תנועה	מהנדס					רח' בן שדאד 8 ירושלים	02-6275463	057-6646468		haiham@yarden-eng.com

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
ל"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

השלמת קומת קרקע ותוספת קומה חלקית על הגג לשם תוספת 2 יח"ד והרחבת הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 לאזור מגורים ב.
- 2-הגדלת מסי קומות מ 2 קומות ל 3 קומות.
- 3- קביעת קווי בניין.
- 5- קביעת תוספת של 2 יח"ד טה"כ 6 יח"ד.
- 6-קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית לסך של 982 מר" מתוכם 882 מר" שטח עיקרי ו 100 מר" שטח שירות.
- 7- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 8-קביעת הוראות בגין מבנה וחריגת בניה להריסה.
- 9-קביעת הוראות למתן היתר בניה
- 10- קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	70.890
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי ת.ב.ע. במ/3457א		882	467+	415	מ"ר	מגורים
		6	2+	4	מסי יח"ד	

בלה 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			תאי שטח	יעוד
גדר להריסה/מבנה להריסה	עץ לשימור	קו בנין		
1	1	1	1	מגורים ב
100			100	דרך מאושרת
101			101	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
94.15%	838	מגורים ב	94.15%	838	מגורים	
2.8%	25	דרך מאושרת	2.8%	25	דרך מאושרת מעבר להולכי רגל	
3.05%	27	שביל	3.05%	27		
100%	890	סה"כ	100%	890	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נטורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ב. פסולת בנין:
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ג.	תנאים להיתר בניה:
	<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 שיודרשו.</p> <p>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) ונקשורת (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>ג- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ד- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך גישה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ה- תנאי להוצאת היתר בניה יהא הצגת פתרון חניה חילופי לתניות 1-3 ע"י נספח הבינוי עד אשר יסלל הכביש אשר מדרום לתכנית.</p> <p>ו- תנאי להיתר בניה הריסת הבניה החורגת בפועל כפי שמצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>ז- תנאי לויתר בניה תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
	ה. סטייה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>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. הריסת הבניה החורגת בפועל כפי שמצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 הינה מחייבת וכל סטיה מזה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שמירת העצים הבוגרים הינם מחייבים וכל סטיה מזה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 והלן הינה מחייבת. סטיה מהוראה זאת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה. חניה
<p>1- החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3- תנאי למתן היתר הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך, גישה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה .</p>
ו. גדר להריסה/חריגת בניה/ מבנה.
<p>א. מבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס' 1_1_ בצהוב מיועד להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. מדרגות, הגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה.</p>
ז. קולטי שמש על הגג:
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח. רשות העתיקות:
<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"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>
י. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>הוראות שימור: חפירה / או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא. פסולת בנין:
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

י.ב. חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>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:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכות עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413</p>

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	א.
ב. ביצוע הדרכים בגבולות התוכנית תהא ע"י ועל חשבון היזמים כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.	ב.

4.3 שם ייעוד: שביל	4.3
שימושים	4.3.1
א. מעבר לרכבים והולכי רגל.	א.
הוראות:	4.3.2
ב. יותר מעבר הולכי רגל ורכבים מן השביל למגרשים הסמוכים.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמפורט בתשריט			0	3	9.90*	42	7	6	117.2	982			100	882	838	1	מנורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* מעל גובה זה יותר מעקה תיקני.

6. הוראות נוספות

6.1. 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.
6.2. 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.
6.3. חלחול מי נגר
ייוותרו 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 וחלוקים).
6.4. 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.

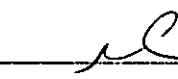
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
ב	מתן היתר בניה	הגשת תכנית חניה מפורטת לפיתוח דרך הגישה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו בתאום עם תושיה
ג	תנאי למתן טופס 4 ראשון ליחיד החדשות	השלמת ביצוע בפועל של דרך הגישה להנחת דעת מהנדס העיר ומח' תושיה בעריית ירושלים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 10-8-2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חאלד אלשהב תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 10-8-2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: בשיר טויל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 10-7-2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חאלד אלשהב תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 10-8-2014 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חאלד אלשהב תאגיד:	בעל עניין בקרקע

