

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11258

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים, בית חנינה

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 6.08.2014
כרמל
 תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית הפליטה ביום:

 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

_____ תאריך
 _____ יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

"התכנית חלה על מגרש למגורים, דרך ושצ"פ, ומציעה תוספת של 3 קומות בבניין למגורים, בצפון שכונת בית חנינה, ממערב לצומת נווה יעקב.
סה"כ מציעה התכנית בניה למגורים בהיקף של 145% שטח עיקרי, 4 קומות, 7 יח"ד. הגישה לקומה א' מתבצעת באמצעות גרם מדרגות הממוקם על שצ"פ, תוספת קומות המגורים קיימת כעבירת בניה. מגיש התכנית הנו בעל הזכויות בנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יחיד בבניין מגורים, בית חנינה
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	11258
1.2	שטח התוכנית	0.676 דונם
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 1
1.4	סיווג התוכנית	31/07/2014
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית
יפורסם ברשומות	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
יפורסם ברשומות	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
יפורסם ברשומות	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
יפורסם ברשומות	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי ירושלים	ירושלים
		קואורדינטה X	221/725
		קואורדינטה Y	638/275
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית חנינה ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית 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
30607	• מוסדר	• חלק מהגוש		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/ 3458 א	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/ 3458 א	4605	11.01.1998
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/07/1959
5166 / ב	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' נסים נחלה + אדרי' רנין חירי	31/07/2014	1		1:100	• מחייב חלקית בנושא יחידות הדיור המירבי , גובה ומספר קומות , קווי בניין , שטחי בניה מירביים	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדרי' נסים נחלה + אדרי' רנין חירי	31/07/2014		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' נסים נחלה + אדרי' רנין חירי	31/07/2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	סימון סמעאן גרייס אסמר	08001743				ת.ד. 20051 - ירושלים	02-5833743				

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
	סימון סמעאן גרייס אסמר	08001743				ת.ד. 20051 - ירושלים	02-5833743			

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
	סימון סמעאן גרייס אסמר	08001743			ת.ד. 20051 - ירושלים	02-5833743			

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
	אדריכל נסים נחלה	025844739	110724	נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	512069709	נצרת ת.ד. 50311	04/6555792	054-4380872	04-6460683	Nakhleh@netvision.net.il
	אדריכלית רנין נחלה-חורי	028227072	103584	נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	512069709	נצרת ת.ד. 50311	04/6555792	050-8946926	04-6460683	Nakhleh@netvision.net.il
	מודד אפאק.חי. שירותי הנדסה ומדידות בע"מ					צור באהר - ירושלים	02-6711431		02-6711443	afak@barak.net.il

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

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 קומות ויח"ד בבניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1058 מ"ר מתוכם 939 מ"ר שטחים עיקריים 119 מ"ר שטחי שירות.
3. קביעת מספר יחידות דיור המרביים בשטח התכנית ל 7 יחידות דיור
4. קביעת קווי בניין מרביים לבניה .
5. קביעת הוראות בגין מדרגות ו/או גדר להריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים בוגרים לנטיעה
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת מס' קומות ל 4 קומות מעל פני הקרקע, 1 קומה מתחת לפני הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.676 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	939		451	488	מ"ר	מגורים
	7		3	4	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				תאי שטח	יעוד
				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
96.3%	651	מגורים ב'		96.3%	651	מגורים ב'
3.7%	25	דרך מוצעת		3.7%	25	שטח ציבורי פתוח
100%	676	סה"כ		100%	676	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>א. עיצוב דריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
	<p>ב. מתקנים על הגג: 1. 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'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 4. תבוצע אנטנת טלוויזיה/רדיו מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p>
	<p>ג. סטיה ניכרת: 1. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. 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. תנאים למתן היתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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. 4. החניה המסומנת בנספח הבינוי הנה מנחה בלבד. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים (כביש צפוני וכביש דרומי). 6. נטיעת 2 עצים בוגרים, גודל 8, גובה 4.5 ממיכל 60 ליטר, והכל בתיאום ולשביעות רצון אגף שפייע בעיריית ירושלים.</p>

7. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.		
8. אישור רשות התעופה האזרחית.		
9. קבלת חוות דעת חח"י לעניין הצורך בשנאי.		
1. החניה תהיה עילית בשטח המגרש כמצוין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.	ה. חניה:	
נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה כתנאי לטופס אכלוס.	ו. עצים בוגרים:	
"על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה "עטרות". הגובה המירבי לבניה, לרבות אנטנות טלוויזיה רדיו וטלפון, הנו עד לגובה 811 + מטר מעל פני הים"	ז. שדה תעופה:	
יותרו 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). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.	ח. חלחול מי נגר:	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
"דרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה, התשכ"ה 1965"	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה *מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							צידו- שמאלי	צידו- ימני	אחורי					
																שרות		עיקרי		
מגורים ב'	1	651	939	67	-	52	45%	11	7	163%	1058	52		67	939	1	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט

(*)

1. "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים."
2. "גובה בניין מקסימלי ומספר קומות יימדד ממפלס כניסה קובעת, מפלס ± 0.00 "

6. הוראות נוספות**6.1. בנין / גדר / מדרגות להריסה:**

הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.

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.

6.3. תשתיות

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, והכל בתיאום עם הח"י ובאישור רשויות התכנון.

6.4. עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם 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. 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.

6.6. 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 2/8/2014	חתימה: 	שם: סימון סמעאן גרייס אסמר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2/8/2014	חתימה:  Nakhleh Architects LTD נחלה אדריכלים בע"מ	שם: אדרי' נסים נחלה + אדרי' רנין חורי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: נחלה אדריכלים	
תאריך: 2/8/2014	חתימה: 	שם: סימון סמעאן גרייס אסמר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 2/8/2014	חתימה: 	שם: סימון סמעאן גרייס אסמר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	