

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

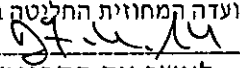

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 29-05-2014
 9 ת"פ

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14128
שם התוכנית: הגדלת זכויות בנייה על בניין קיים בבית חנינא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החלטת ביום:  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

נשוא תוכנית זו חלקה 5 וחלק מחלקה 10 בגוש מוסדר מס' 30611.
שטח התוכנית נמצא בשכונת בית חנינא בסמוך לדרך ביר נבאלה.
על החלקה חלה תוכנית 6671.
בהתאם לתשריט תוכנית 6671 יעוד חלקה 5 הינו אזור מגורים 1 מיוחד- זכויות בנייה של 75% ב-
3 קומות.
ע"ג החלקה קיים בניין מגורים בן 2 קומות בהיתר.
תוכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה כך שש"כ זכויות בנייה לשטח עיקרי ושטחי שירות יהיו כ-
160%.
תוספת זכויות הבנייה מוצעת לגובה במסגרת קווי הבניין אשר נקבעו לפי תוכנית 6671.
כמו כן, התוכנית מציעה הגדלת מס' הקומות המירבי ל- 4 קומות ומס' יח"ד מירבי ל- 4.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

14128	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הגדלת זכויות בנייה על בניין קיים בבית חנינא	מספר התוכנית	
0.398 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב	
22.05.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לייר	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	220920
		קואורדינטה Y	638280
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית חנינא- ירושלים ליד דרך ביר נבאלה	
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 חנינא
		רחוב	ליד דרך ביר נבאלה
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• מוסדר	• חלק מהגוש	5	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
25.05.2000 טו' סיוון התשע"ג	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	• כפיפות	תמ"א 15
16/07/1959 י' תמוז התשי"ט	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	• ביטול	62- תוכנית המתאר של ירושלים
28/01/2002 טו' שבט התשס"ב	5049	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 6671 ימשיכו לחול.	• שינוי	6671- תוכנית מתאר מפורטת לבית חנינא מערב
30/01/2000 כג' שבט התש"ס	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022 א'.	• כפיפות	מק/5022 א'
21/01/2010 ו' שבט התש"ע	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 ב'.	• כפיפות	5166 ב'- תוכנית מתאר לחנייה בירושלים

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	לי"ר	16	לי"ר	22.05.2014	מחמד קיימרי		לי"ר
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	22.05.2014	מחמד קיימרי		לי"ר
נספח בינוי	מחייב חלקית (*)	1:100 1:250	לי"ר	1	22.05.2014	מחמד קיימרי		לי"ר

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: גובה בניין, מס' קומות מרבי קווי בניין ומס' יחיד מרבי.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	נאדיה סלהב	080210362	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 27550, ירושלים 91274	02-5400966	054-4509455	לי"ר	לי"ר	30611/5

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	נאדיה סלהב	080210362	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 27550, ירושלים 91274	02-5400966	054-4509455	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' ת.ז.	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	נאדיה סלהב חגאזי סלהב	080210362 080477474	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 27550, ירושלים 91274	02-5400966	054-4509455	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס ומתכנן ערים	מחמד קיימרי	033712985	114600	לי"ר	לי"ר	הלל 12, ירושלים	077-4957745	050-8957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
• מודד	מודד	ניזאר אבו רגיב	033238536	1168	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ירושלים	02-6567605	052-2676115	02-6567604	--

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 המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה- מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה- 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**

- הוספת 2 יח"ד מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.
3. קביעת בינוי עבור תוספת קומות.
4. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 632.0 מ"ר מרבי, מתוכם 554.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 78.0 מ"ר לשטחי שירות.
5. קבעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות.
6. קביעת מס' יח"ד מרבי ל- 4.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.398				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאשר עפ"י תוכנית 6671	-	554.00	+ 265.0	289.0	מ"ר	מגורים
מצב מאשר עפ"י תוכנית 6671	-	4	+2	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	001	מגורים ב'

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
100.00%	398.0 מ"ר	מגורים ב'	←	100.00%	398.0 מ"ר	מגורים 1 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	1.	תנאים למתן היתר בנייה
הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.	2.	
תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.	3.	
תנאי למתן היתר יהיה תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.	4.	
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות תעופה האזרחית עקב הגבלות גובה הבנייה בגין שדי"ת עטרות. ר' סעי' 6.2 להלן.	5.	
תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכונת.	6.	
	1.	הוראות בנייה
קווי הבנייה יהיו כמצוין בתשריט.		
זכויות בנייה בהתאם לטבלה בס' 5.	2.	
הקמת פרגולה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.	3.	
הקמת מעלית חיצונית תהיה כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א'.	4.	
מודגש בזאת כי נספת הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבלי, גובה בנייה מרבי וקווי בניין מרביים.	1.	עיצוב אדריכלי

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
1. חניה
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.
2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
1. קולטי שמש על הגג
יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. 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'.
3. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים לגג הבנין.
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. 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.
1. חלחול מי נגר
ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).
1. חיזוק מבנים – תמ"א 38
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:
2. 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:

3. 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.
4. 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).
5. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת *		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות													עיקרי	שרות
מגורים ב'	001	398.0	554.0	78.0	0.0	0.0	632.0 מ"ר	4	10	45%	12.26 מ' מעל כניסה קובעת	4	-	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף

(*) אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע הינם 159%.

(**) מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג עד גובה 14.97 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.3 הוראות בנושא 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.

6.4 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד.
לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 22.05.2014	חתימה: <i>אדא סלהב</i>	שם: נאדיה סלהב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 22.05.2014	חתימה: <i>מוחמד קיימרי</i>	שם: מחמד קיימרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	<i>מחמד קיימרי</i>	תאגיד:	
תאריך: 22.05.2014	חתימה: <i>אדא סלהב</i>	שם: נאדיה סלהב	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 22.05.2014	חתימה: <i>אדא סלהב</i>	שם: נאדיה סלהב תגאזי סלהב	בעל עניין בקרוע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	