

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13581א

תוספת קומות למבנה קיים, בית חנינה, י-ם

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>10.8.14</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>מלי צלמה</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית חניה.
שטח התכנית : 1.342 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהכשרת עבירת בניה ובהגדלת זכויות הבניה.
ייעוד הקרקע במצב המאושר הוא אזור מגורים 1 מיוחד .
התכנית מציעה 160% בניה ב-5 קומות, אזור מגורים ג'1.
בשטח קיים מבנה מגורים הבנוי בהיתר בנייה המאשר שתי קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
בנוסף קיימות עוד 2 קומות בעבירת בניה.
סה"כ קיימות בשטח 5 יחידות דיור לפי היתר בניה מס' 97/270.3 ועוד 6 יחידות נוספות ללא היתר.
על פי התכנית מבוקש לבנות בסה"כ 11 יחידות דיור ב-5 קומות. וקומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
מגיש התכנית אינו בעלי הקרקע אלא הבעלים של חלק מהמבנה הממוקם על הקרקע ומגיש את התכנית
על פי יפוי כח מאת בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים. בית חנינא	יפרסם ברשומות
	מספר התוכנית	13581א	
1.2 שטח התוכנית		1342 מ"ר.	
1.3 מהדורות			
	שלב	• תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	01	
	תאריך עדכון המהדורה	13/08/14	
1.4 סיווג התוכנית			יפרסם ברשומות
	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף"ו בחוק	ועדה מחוזית ל.ר.	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 222/050
 קואורדינטה Y 637/275
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת בית חנינא, באזור מגורים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה בית חנינא
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	106	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	מבוטלת בתחומה	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
19/04/96	4400	מבוטלת בתחומה	• ביטול	א3457
30/01/2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות א'5022
15/01/04	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמואל חסן עבד אלקאדר	13/08/12	לייר	13	לייר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל חסן עבד אלקאדר	13/08/12	1	לייר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל חסן עבד אלקאדר	13/08/12	1	לייר	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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין המרביים ולעניין הריסה.

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)
לי"ר	אחמד אבו חמדייה	086926441	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים ת.ד. 55259					

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
לי"ר	אחמד אבו חמדייה	086926441	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים ת.ד. 55259				

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	לי"ר	אבו כלף אוסאמה	080189749	לי"ר	לי"ר	בית חנינה סאלח אל דין ת.ד. 55259 ירושלים				

1.8.4 עורך התוכנית 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	אדריכל	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 91533 ירושלים	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	נזאר אבו רגב	33238536	1168			בית חנינה ירושלים	02-6567605		02-6567604	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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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**

הרחבת בניין מגורים ותוספת יח"ד, סה"כ 11 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
 ב. קביעת הוראות ל-11 יח"ד בתחום התכנית, מהם 5 יח"ד קיימות בהיתר ו-6 יח"ד הבנויות ללא היתר.
 ג. הגדלת שטחי הבנייה המרביים ל-2288 מ"ר, כולל 478 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית. השטח כולל 1573 מ"ר שטחים עיקריים ו-237 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
 ד. קביעת בניוי להכשרה חלקית של 2 קומות בנויות ולתוספת של קומה חלקית חדשה, סה"כ 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
 ה. קביעת הוראות להריסה חלקית של המבנה.
 ו. קביעת הוראות בניוי ופיתוח
 ז. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה
 ח. קביעות שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
 ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.342
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית א.3457.	1573		+1042	531	מ"ר	מגורים ג'1
	11		6+	5	מס' יח"ד	

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לעקירה	001	מגורים ג'1
001	501	501	דרך מאושרת
501			

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
83	1131	מגורים ב		83	1131	איזור מגורים 6
17	211	דרך		17	211	דרך
100	1342	סה"כ		100	1342	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	רשות העתיקות
ו.	היטל השבחה
ז.	חניה
ח.	סטיה ניכרת

ט.	מבנה להריסה	חלקי המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יורסו כתנאי לקבלת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.
י.	החדרת מי נגר	ייתרו 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 בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
יא.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היום להוציא רשיונות להעתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ג. פיצוי נופי באחריות היום בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 2 עצים חלופיים בכודל 9, גובה 4.5 מ'. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
יב.	מבנה לאיטום	חלקי המבנה המסומנים לאיטום בנספח הבינוי נאטמו כתנאי להפקדת התכנית וישארו אטומים עד לקבלת היתר בניה.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
ב.	חניה
4.2.2	הוראות
א.	תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	*** גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (חניה)											
מגורים ג'1	001	1131	1573	237	-	478	2288	202	43.3	11	9.7	17.00	5	1	כמסומן בתשריט		

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

** שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 160% משטח מגרש המגורים.

*** מעל גובה זה יותר מבנה יציאה לגג, למתקנים טכניים ומעקה תקני בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

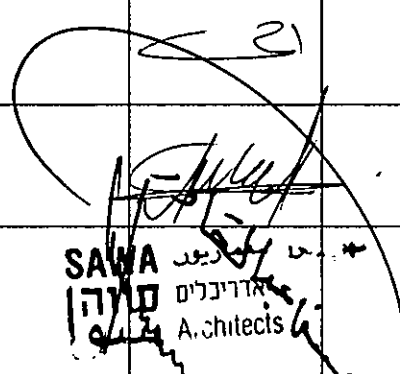
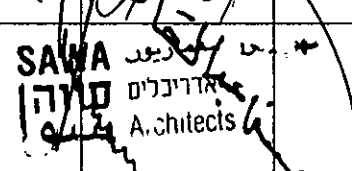
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	CEI		086926441	אחמד אבו חמדייה	מגיש התוכנית
	CEI		086926441	אחמד אבו חמדייה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080189749	אבו כלף אוסאמה	בעלי עניין בקרקע
			055630578 081085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית