

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0055996

הגדלת זכויות בנייה לבניין קיים דרך חזמה - בית חנינא

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בא להגדיל זכויות הבניה בחלקה מ-75% של שטח עיקרי לפי תכנית מסי במו/ 3457 החלה במקום ל-160% של שטח כולל מועל פני הקרקע, להגדיל את מספר הקומות המותר מעל הכניסה מ-2 ל-4 מעל קומת מרתף ולהגדיל את המספר היחיד המותרים מ-2 ל-5. יש חרבות מהיתר בנייה, לא קיים הליך משפטי נגד הבעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה לבניין קיים דרך חזמה - בית חנינא
		מספר התכנית	101-0055996
1.2	שטח התכנית		1.135 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222018 קואורדינאטה X

637257 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך חזמה		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	232	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה להוראות תכנית המעליות, הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית החניה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו משנה בתחומה הוראות תכנית המתאר במו/ 3457 א.	שינוי	במו/ 3457 א

תכנית מס' 101-0055996 - שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה לבניין קיים דרך חזמה - בית חניא

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חוסין מסודה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב			17/05/2014	חוסין מסודה		17/05/2014	מחייב לענין מס' קומות, קווי בניין וגובה. - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		13/03/2014	חוסין מסודה		15/03/2014	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שוקרי פרוגי			ירושלים	דרך חזמה		02-5822743		hussein88@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שוקרי פרוגי			ירושלים	דרך חזמה		02-5822743		hussein88@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסין מסודה	114241		ירושלים	אבו אלקסם אשאבי		072-2341746	072-2341746	hussein88@gmail.com
מודד	מודד	נזאר אבור רגיב	1186	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567605	musa3@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה, תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ודרך מאושרת לאזור מגורים ב' ודרך.
2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 3 יחיד חדשות.
3. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע וקומה א' לשם הרחבות יחיד קיימות.
4. קביעת קווי בניין לתוספת בנייה, כאמור.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 2 ל- 5 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
7. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 1638 מ"ר מתוכם 1230 מ"ר שטחים עיקריים ו' 408 מ"ר שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור.
11. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.135				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5	+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי		1,230	+762	468	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101,100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
74.10	847	אזור מגורים 1 מיוחד
25.90	296	דרך מאושרת
100	1,143	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.91	294.16	דרך מאושרת
74.09	841.19	מגורים ב'
100	1,135.35	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ביעוד זה הינם מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p>
ו	פסולת בניין
	<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>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p>

4.1	מגורים ב'
	2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 בקניימ 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 ביובומים 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>
ט	<p>גגות</p> <p>בתוספת בניה על גג בנין משותף:</p> <p>א. 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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
יא	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

4.2	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הינה דרך מאושרת.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון גישה לתא שטח מסי' 1 ופיתוחו בתאום עם אגף תושייה של עיריית ירושלים.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כל הבינוי והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

תכנית מס': 101-0055996 - שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה לבניין קיים דרך חזמה -בית חנינא

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קוננות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מוחא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לבנייה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5	40	194.7 (1)	1638	288	0	120	1230	841	1	מגורים בי	מגורים בי
(3)	(3)	(3)	1	2												

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	תאריך טבח	שימוש	יעוד
קומי (3)	1	מגורים כי	מגורים כי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 160%

(2) גובה הבניין מעל מפלס 0 00

מעל גובה זה יותר חדר יצאה לגג ומעקה תקני עד גובה 14 95 מ'.

(3) בהתאם למסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>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 הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב34</p> <p>ייותרו 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, חלוקים, וכד').</p>	
6.3	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 413 (הנחיות לעריכת 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 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
6.4	מגבלות בניה לגובה
<p>על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
1	מספר שלב תאור שלב התנייה
<p>ביצוע התכנית הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.</p>	
7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער לבצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה</p>	

8. חתימות

שם:	שוקרי פרוגי	מגיש
סוג:	שם ומספר תאגיד:	התכנית
תאריך:	01.10.2014	
חתימה:		
שם:	שוקרי פרוגי	בעל עניין
סוג:	שם ומספר תאגיד:	בקרע
תאריך:	01.10.2014	
חתימה:		
שם:	חוסין מסודה	עורך
סוג:	שם ומספר תאגיד:	התכנית
תאריך:	09.10.2014	
חתימה:		

חוסין מסודה
מ.ר. 114241