

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14215

שם התוכנית: תוספת שתי קומות מעל בניין קיים
תל עדאסה, שכ' בית חנינא

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוזיים
5 - 05 - 2015
נ ת ק ב ל

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

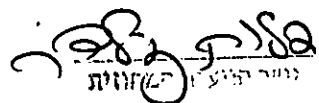
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 1.2.15
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

 תאריך: _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית

נשוא תוכנית זו מגרש המהווה חלק מחלקה 150 בגוש שומה 30606 הידוע כחלקה ארעית 10 לפי תצ"ר מס' 228/04. שטח המגרש 977.0 מ"ר ועליו קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. המגרש נמצא בשכונת בית חנינא- מערב. על המגרש חלה תוכנית 6671. בהתאם לתוכנית, יעוד המגרש הינו אזור מגורים 1 מיוחד- זכויות בנייה של 75% ב- 3 קומות. תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה עד 160%, תוספת של 2 קומות, 4 יח"ד; וקביעת קווי בניין. הבניין הקיים בשטח התוכנית בנוי מהיתר. מספר ההיתר הינו 54682, והוא הופק ביום 18.08.2005 (במסגרת תיק בניין 2004/692.00).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים
תל עדאסה, שכ' בית חנינא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

14215

מספר התוכנית

0.977 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

15.03.2015

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

לי"ד

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא.

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 220660
 קואורדינטה Y 638860
 1.5.2 תיאור מקום מגרש שעליו בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

ירושלים נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית
 בית חנינא- מערב אל-אחतरאם ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	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
16/07/1959 " תמוז התשי"ט	687	תכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר לירושלים.	• ביטול	62- תוכנית המתאר של ירושלים ✓
28/01/2002 ט"ו שבט התשס"ב	5049	תוכנית זו משנה את תוכנית 6671 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 6671 ממשיכות לחול.	• שינוי	6671- תוכנית מתאר מפורטת לשכונת בית חנינא ממערב לבית חנינא הקיימת ✓
21/01/2010 ו' שבט התש"ע	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	5166/ב- תוכנית מתאר לחנייה בירושלים ✓
30/01/2000 כ"ג שבט התש"ס	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022.א. הוראות תוכנית מק/5022.א תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	N/5022 ✓

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	-	15	-	15.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	ל"ר
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	15.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	ל"ר
נספח מס' 1- נספח בינוי	מחייב חלקית (*)	1:100	-	1	15.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	ל"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: מס' יח"ד מרבי, גובה מרבי, מס' קומות מרבי וקווי בניין מרביים.

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	מוחמד זעטרי	086077641	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ת.ד. 21767- ירושלים	02-5835888	לי"ר	לי"ר	לי"ר	30606/150

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	מוחמד זעטרי	086077641	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ת.ד. 21767- ירושלים	02-5835888	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות	יוסף צאבר עומר אלספדי	080434681	לי"ר	לי"ר	לי"ר	החבצלת 7- ת.ד. 37071- ירושלים	02-6253619	לי"ר	לי"ר	לי"ר
בעלות	סעיד צאבר עומר אלספדי	05380103	לי"ר	לי"ר	לי"ר	החבצלת 7- ת.ד. 37071- ירושלים	02-6253619	לי"ר	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	נזאר אבו רגב	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**

- תוספת 2 קומות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 1,556.0 מ"ר, מתוכם 1,118.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 438.0 מ"ר שטחי שירות.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- הגדלת מסי הקומות המרבי מ- 4 ל- 6 קומות (כולל קומת חנייה מתחת למפלס 0.00)
- תוספת 4 יח"ד ל- 6 יח"ד קיימות. סה"כ 10 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.977				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר בנייה 54682	-	1,118.0	+ 397.0	721.0	מ"ר	מגורים
לפי היתר בנייה 54682	-	10	4+	6	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר			
ל"ר	ל"ר	ל"ר	001	001	אזור 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%	977.0 מ"ר	מגורים ב'		100.00%	977.0 מ"ר	מגורים 1 מיוחד
100.0%	977.0 מ"ר	סה"כ		100.0%	977.0 מ"ר	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
	1	תאום תשתיות הס 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 תהיה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
	2	תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
	3	תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש שיקבע ע"י מחלקת תוש"ה בעיריית ירושלים.
	4	תנאי למתן היתר בנייה יהא סימון הגדר בשביל להריסה והריסתה בפועל.
	5	תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת הערכות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.
	6	תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין תכנון מתקן אשפה בתוך שטח המגרש והגדרת המיקום והגודל של המתקן.
	1	קווי הבנייה יהיו כמצוין בתשריט.
	2	קו בנין עילי הוא עבור מרפסות בלבד.
	2	זכויות בנייה בהתאם לטבלה בס' 5.
	1	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
	1	הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן התנייה התקף.
	2	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
	1	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתר

הוראות בנייה

עיצוב אדריכלי

חניה

קולטי שמש על הגג

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.	
גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה ממהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	1.	סטייה ניכרת
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	2.	
מס' יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	3.	
סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	4.	
ייתרו לפחות 20% 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.	ניהול מי נגר
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים	2.	
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:		חיזוק מבנים – תמ"א 38
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:	1.	
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.	2.	
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).	3.	
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.	4.	

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 (%)	שטחי בניה מ"ר (1)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	1	5	15.60 מ' מעל כניסה קובעת	28.30	10	10	159	1,556.0 מ"ר	250.0	00.00	188.0	1,118.00	977.0	001	מגורים ב'

(*) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 18.29 מ' מעל הכניסה הקובעת.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

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 אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי.
- ב. שטח זה יפותח ע"י מגישי בקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוח וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.

7. ביצוע התוכנית

7.1 7.1 שלבי ביצוע

הבנייה בכל קומה תבוצע בהינף אחד.
תנאי למתן טופס 4 ביצוע דרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים ובאישור מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15.03.2015	חתימה:	שם: מוחמד זעטרי ת"ז 086077641	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 15.03.2015	חתימה: מוחמד קיימרי מהתחום ומתחזק ערים מ.ה. 114680	שם: מוחמד קיימרי תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר			
תאריך: 15.03.2015	חתימה:	שם: מוחמד זעטרי ת"ז 086077641	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 15.03.2015	חתימה:	שם: יוסף צאבר עומר אלספדי באמצעות עו"ד עדנאן אל אשהב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		שם: סעיד צאבר עומר אלספדי באמצעות עו"ד עדנאן אל אשהב	
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	

עדנאן אל-אשהב
מ.ה. 20795
ת.ד. 37071
טל. 6253619