

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14019
שם תוכנית: תוספת קומות לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד, בית חנינה



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p style="text-align: center;">משרד המונים - מחוז ירושלים</p> <p style="text-align: center;">לנושאי התוכנית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;">2012.03.25</p> <p style="text-align: center;">ראש מועצה מקומית</p> <p style="text-align: center;">* חתום על ידי: מנחם אלון</p> <p style="text-align: center;">* חתום על ידי: מנחם אלון</p> <p style="text-align: center;">מנחם אלון</p> <p style="text-align: center;">ראש מועצה מקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

במקום חלה תכנית מס במ' 3457 א' ולפיה ניתן היתר בנייה מס' 42310 (תיק מס' 96/780).
הבניין נבנה עם סטיות מההיתר, בתוספת פיר מעלית וקומה נוספת מעל החלק הצפוני של
המבנה. בחלק מקומת מרתף נעשה שימוש למגורים במקום שטחי עזר. נגד הבעלים נפתח תיק
עבירה מס' 7688/2010.
תכנית זו באה להוסיף זכויות הבניה על ידי הגדלת תכסית הבנייה ותוספת קומה אחת על חלק
מהמבנה ושתי קומות מעל יתרת המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד ,
בית חנינה.

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14019

מספר התוכנית

948 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3.6.2015

תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• וועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות

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

קואורדינטה X 221/225
קואורדינטה Y 636/975

1.5.2 תיאור מקום ברחוב אימאם שאפעי, בשכונת בית חנינה,

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה בית חנינא רחוב אימאם שאפעי מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	157	

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
19/04/1996	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית במ/3457א, וכל יתר ההוראות שבתכנית במ/3457א ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3457א
22/03/1996	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022ב, הוראות תכנית 5022ב' תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	5022
15/01/2004	5264	תכנית זו כפופה לתכנית 5166, הוראות קביעת 5166 תחולנה על תכנית זו	• כפיפות	5166ב
16/07/1959	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה .	• ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		זום אדריכלות- אבירים בוטבול	19.10.2014		15	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		זום אדריכלות- אבירים בוטבול	19.10.2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		זום אדריכלות- אבירים בוטבול	19.10.2014	1	1	1:100	• מחייב חלקית מספר יח"ד מספר קומות, גובה מבנה, וקווי בניין שהינם מחייבים	נספח בניוי מס' 1

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 (י)
ד"ר	גיהד גאנס	2150634				ת.ד. 19855 ירושלים		0544737391			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ד"ר	גיהד גאנס	2150634		רשות מקומית		ת.ד. 19855 ירושלים		0544737391		

1.8.3 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
עורך ראשי	אבירם בוטבול		00109290	זום אדריכלות	017022518	רח' הכפיר 7, מלחה	02-5667103	0502940960	15325667103	jkamil@013.net
מודד מוסמך	יורם אלישיב	028055762	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ		רח' הרכבים 9 ירושלים	02-6793012		02-6797852	M_cly@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
לי"ר	לי"ר

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 קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות והפיכת מחסנים ליחידת דיור חדשה, בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. מהות התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים 1מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. שינוי קווי בניין מרביים, וקביעת קווי בניין חדשים
- ג. קביעת מס' יח"ד מרביים ל7 יח"ד.
- ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1325.10 מ"ר מהם 1117.54 מ"ר שטח עיקרי ו 207.56 שטח שירות
- ה. הגדלת מס' הקומות מ 4 ל 5 קומות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
- ט. קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.948
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1117.54		+ 512.29	605.25	מ"ר	מגורים
	7		+2	5	מס' יחיד	

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
קו בנייה	הריסה	עצים לעקירה	עצים לשימור	1	מגורים ב'
1	1,2	1,2	1	2,3	דרך מאושרת

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
87.87	833	מגורים ב'		87.87	833	מגורים 1 מיוחד
12.13	115	דרך מאושרת		12.13	115	דרך מאושרת
100	948			100	948	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>(1) קירות הבניין יבנו מאבן מלבנית מסותתת בהתאמה מלאה לאבן קיימת במבנה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>(2) אבן הפינה תהיה ברוחב מזערי 15 ס"מ בחלקה הצר.</p> <p>(3) כיחול יהיה כיחול "מסמר" הקיים במבנה.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>(1) הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(2) גדרות יבנו מאבן מלבנית חתוכה מהקליפה החיצונית של אבן גולמית, מונחת עם הצד הטבעי כלפי חוץ.</p>
ג.	הוראות בינוי	(1) קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.
ד.	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 יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחוייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. מס' הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>
ה.	חניה	<p>1. מספר מקומות חניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. כל המקומות החניה הנדרשות ימוקמו בתחום המגרש.</p>
ו.	פסולת בנין	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.
ז.	חלחול מי נגר	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה

		לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
ה.	עצים לשימור/ עקירה	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ע"פ כל דין, בהתאם לחוק פקיד יערות. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק ממחלקת הגנות. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזע העצים לשימור.
ט.	תוספת בניה על גג משותף	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדו' 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.
י.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
יא.	תנאים למתן היתר	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם המהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית תכלול בין היתר את האלאמנטים הבאים: העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תענון חניה הנדרשת ותענית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פרטיות שתוצמדנה לח"ד, גינון ונטיית, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, בעופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון המעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. 4. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. 5. ה. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הבניה הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה פתרונות חימום המבנה, הסתרת מעבי מזגנים ומיגון מפני חדירת גז ראדון. 6. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור חברת חשמל.

<p>(7) תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.</p> <p>(8) תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בניה אישור מח' כיבוי אש, תברואה, שפע שבעיריית י-ם.</p>		
שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	שימושים	4.2.1
<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הינו שטח של דרך צבורית מאושרת.</p> <p>ב. תואי הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט.</p>	הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	4	5	1	4	16.65	36.2	7.2	7	159%	1325.10	147.56	121.24	60	996.3	833	1	מגורים ב'	

* מעל גובה זה תותר קומה טכנית וגדר תקנית

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 הוראות רישום

- 1) 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.
- 2) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 3) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 הריסה

המבנה / גדר המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר.

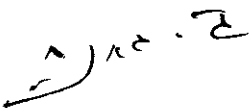
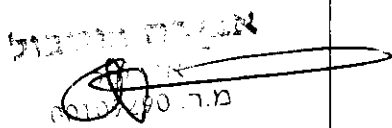
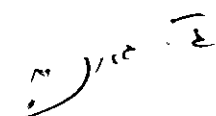
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 1/2/2014	חתימה:	שם: ג'יהג גאנס	מגיש התוכנית
			
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 1/2/2014	חתימה:	שם: אבירס בוטבול	עורך התוכנית
			
מספר תאגיד: 17022518	תאגיד: זום אדריכלות		
תאריך: 1/2/2014	חתימה:	שם: ג'יהג גאנס	בעל עניין בקרקע
			
מספר תאגיד:	תאגיד:		