

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0266825

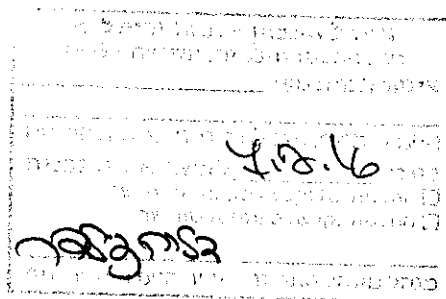
הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים בבית חנינא, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

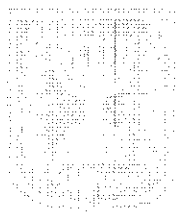


דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.
התכנית למגרש מגורים בבית חנינא הכלול בתכנית 6671 המיעדת את השטח לאזור מגורים 1 מיוחד.
המגרש ריק.
התכנית מיעדת את המגרש ל אזור מגורים ג' ומגדילה את אחוזי הבניה המרביים מ 75% ל 180% כולל.
התכנית מקודמת ע"י בעל הקרקע.

רקע תכנוני לתכנית.
תוכנית המשך לתוכנית 14311.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל -המגרש ריק



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים בבית חנינא, ירושלים

ומספר התכנית

101-0266825

מספר התכנית

0.319 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

220825 קואורדינאטה X

638300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלזיתונה סמ 11	11	

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק		43

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 תמא/ ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	ביטול	62 ✓
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 6671 ממשיכות לחול.	שינוי	6671 ✓

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				אילה רונאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אילה רונאל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:200	1	04/11/2014	אילה רונאל		26/08/2015	מחייב לעניין קוי בנין, גובה, קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/12/2014	אילה רונאל		08/06/2015	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חמדי פוזי חסן רגבי			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		052-2635232	052-2635232	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמדי פוזי חסן רגבי			ירושלים	דרך בית חנינא		052-2635232	052-2635232	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	

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 למגרש מגורים בבית חנינא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.
- ב. קביעת בינוי עבור בנין חדש.
- ג. קביעת שטחי הבניה למגורים ל 793 מ"ר מתוכם 498 מ"ר לשטח עיקרי ו 295 מ"ר לשטחי שירות.
- ד. קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ה-0.00 לחניה תת קרקעית.
- ה. קביעת מספר יחיד ל 4.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.319
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תכנית 6671.	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ תכנית 6671.	498		+259	239	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
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	319	100
סה"כ	319	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	315.88	100
סה"כ	315.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<p>1. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מרבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש.</p> <p>2. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>1. קווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. מפלס ה 0.0 הינו +714.4.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	גגות
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	חניה
	<p>א. החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	מגבלות בניה לגובה
	<p>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 בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>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 ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות שדות התעופה.</p>
ז	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ג'
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 בקני"מ 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 ביוב ומים 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> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של הגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התכנית, הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהא נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"יה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p>
ט	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>
י	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, למעט השינוי המותר בסעיף הגמישות.</p> <p>ב. קו הבנין בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הגדרות המסומנים במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 20%, זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יב	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעים, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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>
טו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>גדר המסומנת בסימון צהוב בתשריט הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
טז	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)									
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת																		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																	
מגורים ג'	1	גודל מגרש כללי	319	עיקרי	498	שרות	76	סה"כ שטחי בניה	793	1	248	38	4	12.5	16 (2)	מעל הכניסה הקובעת	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	צידי- ימוני	3	צידי- שמאלי	3

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

שטח יחיד (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
	3	3	1	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת 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 בניה מרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני עד לגובה 17.2..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חמדי פוזי חסן רגבי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חמדי פוזי חסן רגבי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה: 
עורך התכנית	שם:	אילה רונאל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רונאל אדריכלים	עורך ראשי	16.3.16 חתימה: 

הרונאל אדריכלים
שביל המרץ 6, ת"א 6453522
טל. 03-5248806 פקס. 03-7280597