

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

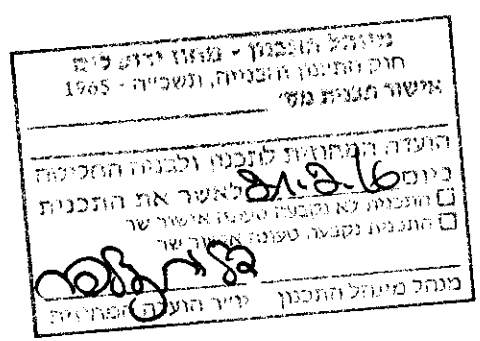
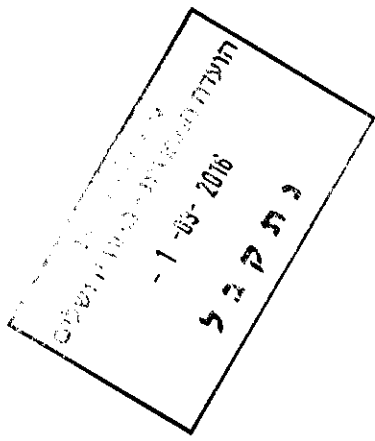
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0193789

תוספת 2 קומות מעל בנין קיים - ג'נת עדן בית חנינה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 203 בגוש 30610 בשכונת בית חנינה, שטח התכנית הוא 1.290 ד. מכוח תכנית 9897 כיום קיים בניין מגורים ומסחר בן 2 קומות על קומת חניה תת קרקעית והכל עפ"י היתר בניה מס' 07/632.1. מטרת תכנית היא תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים והגדלת אחוזי הבניה ל 160% סה"כ 4 קומות מעל קומת החניה ולפי המדיניות המקובלת לאיזור בית חנינה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית | תוספת 2 קומות מעל בנין קיים - ג'נת עדן בית חנינה |
| | מספר התכנית | 101-0193789 |
| 1.2 | שטח התכנית | 1.29 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב |
| | שלב | מילוי תנאים להפקדה |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית |
| | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | 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

221979 קואורדינאטה X

637642 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה כניסת ג'נת עדן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30610 | לא מוסדר | חלק | 203 | |

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 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 ✓ |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב ✓ |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | ביטול | 62 ✓ |
| 25/09/2006 | 68 | 5582 | תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 9897. | ביטול | 9897 ✓ |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|----------|----------------|----------------------|
| כן | | | | חגי יחיא איברהים | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון 1: | | | חגי יחיא איברהים | | | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בנין והריסות. | 26/10/2015 | | חגי יחיא איברהים | 15/12/2013 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 21/04/2015 | | חגי יחיא איברהים | 05/03/2014 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | בהיגיה אלדאגיני | | | ירושלים | (1) | | 02-6260363 | 02-6260363 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה כניסת ג'נת עדן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | ג'אודה אלדאגיני | | ירושלים | ירושלים | (1) | | 02-6260363 | 02-6260363 | |
| בעלים | באהיגיה אלדאגיני | | ירושלים | ירושלים | (1) | | 02-6260363 | 02-6260363 | |
| בעלים | עותמן אלדאגיני | | ירושלים | ירושלים | (1) | | 02-6260363 | 02-6260363 | |

(1) כתובת: בית חנינה כניסת ג'נת עדן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------------|---------------|----------------------------------|---------|-----------------|-----|------------|------------|---------------------|
| | עורך ראשי | חגי יחיא איברהים | 100379 | חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים | ירושלים | שגירת אל דור | | 02-6260363 | 02-6260363 | ibrahag@gmail.com |
| | מוודד | אשרף חגי יחיא | 1058 | | טייבה | (1) | | 09-7994002 | 09-7994002 | sigma.sur@gmail.com |

(1) כתובת: טייבה.

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

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים בשכונת בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2670מ"ר (מתוכם 1,249.5מ"ר עיקרי למגורים ו 298 מ"ר עיקרי למסחר ו 1122.50מ"ר שירות).
- 2.2.3 קביעת תוספת של 8 יח"ד סה"כ 14 יח"ד.
- 2.2.4 הגדלת מסי הקומות מ 2 ל 4 קומות ממפלס ה 0.00 מעל קומת חנייה תת קרקעית.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור /עקירה / העתקה.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות ומבנים להריסה.
- 2.2.9 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | 1.29 | | | שטח התכנית בדונם | |
|-------------------------|-------------------|-------|---------------|------------------|--------------------|
| | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב | סוג נתון כמותי |
| | מפורט | מתארי | למצב המאושר * | מאושר* | ערך |
| עפ"י תכנית מאושרת 9897. | 14 | | +8 | 6 | יח"ד (מגורים יח"ד) |
| עפ"י תכנית מאושרת 9897. | 1,249.5 | | +179.5 | 1,070 | מ"ר (מגורים מ"ר) |
| עפ"י תכנית מאושרת 9897. | 298 | | | 298 | מ"ר (מסחר 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

| תאי שטח | יעוד |
|---------|------------|
| 101 | דרך מאושרת |
| 1 | מגורים ג' |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|------------|-----------------------|
| 101 | דרך מאושרת | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 101 | דרך מאושרת | חזית מסחרית |
| 1 | מגורים ג' | חזית מסחרית |
| 101 | דרך מאושרת | מבנה להריסה |
| 1 | מגורים ג' | מבנה להריסה |
| 1 | מגורים ג' | קו בנין עילי |
| 101 | דרך מאושרת | קו בנין תחת/ תת קרקעי |
| 1 | מגורים ג' | קו בנין תחת/ תת קרקעי |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | יעוד |
|-----------|----------|--------------|
| אחוזים | מ"ר | דרך |
| 16.30 | 210.31 | מגורים מיוחד |
| 83.70 | 1,080.02 | |
| 100 | 1,290.33 | סה"כ |

| מצב מוצע | | יעוד |
|--------------|-----------|------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | דרך מאושרת |
| 16.30 | 210.31 | מגורים ג' |
| 83.70 | 1,080.02 | |
| 100 | 1,290.33 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|--------------|
| 4.1 מגורים ג' | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים ומסחר | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| א. קוי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי, קוי הבניין התת-קרקעים הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. | |
| חניה | ב |
| מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. | |
| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | ג |
| הגדר, המדרגות המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. | |
| סטיה ניכרת | ד |
| א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. | |
| עיצוב אדריכלי | ה |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. | |
| פסולת בניין | ו |
| יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. | |
| קולטי שמש על הגג | ז |
| בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. | |
| תנאים למתן היתרי בניה | ח |
| א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות | |

מגורים ג'

4.1

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.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תצ"ר להפרדת דרך ומגורים.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד מחלקת תושי"ה לעניין איזורי פריקה וטעינה וכך לעניין פתרון החניה המוצעת ובנוגע לביצוע כביש ממערב לשטח התכנית.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לענין מתקן אשפה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהי אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות למבנה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת כיבוי אש בעיריית ירושלים.

עתיקות

ט

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

שמירה על עצים בוגרים

י

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. עצים בתחום הדרך יעקרו/ יעותקו במידת הצורך לעת סלילת הכביש ובתיאום עם שפ"ע עצים בעיריית ירושלים.

מסחר

יא

א. חזית הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית.

על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות הבאות.

1. תותרנה חניות למסחר קמעוני, שירותים ומשרדים שאין בהם משום מטרד לדירות המגורים.

2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

דרך מאושרת

4.2

שימושים

4.2.1

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

הוראות

4.2.2

דרכים

א

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבן יהיה כמצויין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | | שימוש | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------|---------|------|-------------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת עיקרי שרות | עיקרי שרות | גודל מגרש כללי | | | | |
| (3) | (3) | 1 | 4 | 12.75 (2) | 12.3 | 14 | 60 | 247 | 942 | 180.5 | 1547.5 (1) | 1080 | 1 | מגורים ג' ומסחר ומגורים |

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | אחורי (3) | קדמי (3) | קו בנין (מטר) |
|-----------|--------------|---------|--------------|-------------|------------------|
| מגורים ג' | מגורים ומסחר | 1 | (3) | (3) | |

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
הערה ברמת הטבלה:

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

* שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 298 מ"ר לשימוש חזית מסחרית..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.50 מטר.

(3) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות .6

6.1 ניהול מי נגר

ייוותרו 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 וחלוקים).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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:
2. 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.
3. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. 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.

6.3 היטל השבחה

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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 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 התכנית .7

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 התכנית הינו כ 10 שנים.

8. חתימות

| תאריך: | סוג: | שם: | מגיש התכנית |
|--------|-----------|---|-----------------|
| חתימה: | | בהיגיה אלדאג'אני שם ומספר תאגיד: | |
| תאריך: | סוג: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| חתימה: | בעלים | גיאודה אלדאג'אני שם ומספר תאגיד: ירושלים 0 | |
| תאריך: | סוג: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| חתימה: | בעלים | באהיגיה אלדג'אני שם ומספר תאגיד: ירושלים | |
| תאריך: | סוג: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| חתימה: | בעלים | עותמן אלדג'אני שם ומספר תאגיד: ירושלים 59916429 | |
| תאריך: | סוג: | שם: | עורך |
| חתימה: | עורך ראשי | חגי יחיא איברהים שם ומספר תאגיד: חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים | התכנית |

חתימה:
אברהם חגי יחיא
אדריכל
מ.ר. 100379