

22/8/16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0267120

תוספת 2 קומות על בניין קיים בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.8.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר
 התכנית נקבעה כעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון ייצג את הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית חנינה.

שטח התכנית: 0.849 דונם.

המגרש נמצא באזור מגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית א3458 התכנית המוצעת היא בהתאם למדיניות התכנון בשכונה. בשטח קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות הבנוי בהיתר בניה.

מבוקשת הרחבת הבית, תוספת 2 קומות והגדלת זכויות הבניה עד ל-160%.

מקומות החניה מתוכננים בתחומי המגרש.

אין עבירת בניה למבנה הקיים.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 קומות על בניין קיים בית חנינה ירושלים
		מספר התכנית	101-0267120
1.2	שטח התכנית		0.849 דונם
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
	קואורדינאטה X	221626
	קואורדינאטה Y	638582

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	114	

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א3458	ביטול	במ/3458/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200		24/11/2014	חסן עבד אל קדר	10/03/2016	מחייב לעניין גובה בניין, מספר קומות, וקווי בניין מרביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/11/2014	חסן עבד אל קדר	01/11/2015		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
	אחר	באסם בטארסה			ירושלים	אלכסנדר אל חירי (1)		02-6734303	02-6734311	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית...

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פסקאל אלצאיג			ירושלים	אלכסנדר אל חירי		02-6734303	02-6734311	
אחר	באסם בטארסה			ירושלים	אלכסנדר אל חירי		02-6734303	02-6734311	
אחר	יחיא הנדיה			ירושלים	אלכסנדר אל חירי		02-6734303	02-6734311	
אחר	פואד מקבל			ירושלים	אלכסנדר אל חירי		02-6734303	02-6734311	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0267120 - שם התכנית: תוספת 2 קומות על בניין קיים בית חנינה ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423	שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
	אדריכל	דודסון שמואל	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

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 2 קומות ו-4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות לשם הרחבות בבניין קיים.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1330 מ"ר, מהם 1087 מ"ר שטחים עיקריים, 103 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-140 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים כן נקבעו 80 מ"ר שטחי מרפסות מקורות.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קוי בנין חדשים.

5. קביעת מספר יחידות הדיור בבניין ל-8 יח"ד שהם תוספת 4 יחידות על 4 היחידות הקיימות.

6. הגדלת מספר הקומות בבניין הקיים מ 2 ל-4 קומות מעל מפלס 0.00.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה .

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.849				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוקף תכנית א3458	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוקף תכנית א3458	1,087		+527	560	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	501
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	747	87.99
דרך מואשרת	102	12.01
סה"כ	849	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	101.5	11.96
מגורים ב'	747.36	88.04
סה"כ	848.85	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

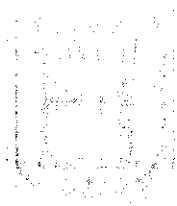
סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	9.15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. עמודת הממ"דים המוצעת בנספח הבינוי ניתנת למימוש ללא חריגה מאחוזי הבנייה המירביים המאושרים - 160%.</p> <p>2. והיה וימומשו עמודות הממ"דים, ייגרעו שטחי הבנייה עבורם מהקומות המוצעות.</p> <p>3. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה, במסגרת היתרי הבנייה.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. הריסת הגדרות הקיימות בתואי הכביש ומסומנות להריסה בתכנית זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ו. ההוראות לענין המרפסות כמפורט בנספח הבינוי ובהוראות הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>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.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>פסולת בניין</p> <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	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והיעוצב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הבינוי והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות, סקר ונספח עצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>זרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	<p>א.</p>



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)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	1	4	13.8 (1)	10	8	40	178	1330	140	120	103	967	747	1	מגורים ב'

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

מ"ר מסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי (2)	אחורי (2)		
80			1	מגורים ב'

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 ואינם כוללים 80 מ"ר מסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב.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.</p> <p>ג.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	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, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

שם: באסם בטארסה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: פסקאל אלצאיג שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: באסם בטארסה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יחיא הנדיה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: פואד מקבל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חסן עבד אל קדר שם ומספר תאגיד: משרד - סווה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית