

75067

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0096156

תוספת זכויות בנייה לחלקה 335 בגוש 30614 בבית חנינא



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 17.7.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

נשוא תוכנית זו חלקה 335 בגוש 30614. החלקה נמצאת בשכונת בית חנינא ממזרח לדרך רמאללה. החלקה הינה בבעלות פרטית של מגיש התוכנית שנתן יפוי כוח לבן שלו לטפל בתכנית. ע"ג החלקה קיים בניין מוגרים בן 3 קומות. חלק מהבניין בנוי בהתאם להיתר שהופק במסגרת תיק בניין 2000/679 וחלק בנוי ללא היתר (כמסומן בנספח הבינוי). על החלקה חלה תוכנית א'3457. בהתאם לתשריט תוכנית א'3457 יעוד החלקה הינו כלקמן:
כ-894 מ"ר משטח החלקה מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד (זכויות בנייה 75%).
כ-4 מ"ר משטח החלקה מיועד לדרך.
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה בשטח החלקה ל 130.24%, מתוכם 94.95% לשטח עיקרי ו- 35.28% לשטחי שירות.
כמו כן, התוכנית קובעת מס' הקומות המירבי ל-4.
תוכנית זו אינה מציעה כל שינוי ביעודים או בשימושים האחרים ואינה מוסיפה יחידות דיור חדשות בחלקה מעבר לקבוע בתוכנית א'3457.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה לחלקה 335 בגוש 30614 בבית חנינא

מספר התכנית 101-0096156

1.2 שטח התכנית 0.898 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221713 קואורדינאטה X

637171 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת ליד דרך רמאללה בבית חנינא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בית חנינא החדשה	ירושלים

שכונה בית חנינא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	335	

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	תמא/ 15
30/01/2000		4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 / א.	כפיפות	מק/ 5022 / א
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את המפורט בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 62 (לרבות השינויים) ימשיכו לחול.	ביטול	62
19/04/1996	2778	4400	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית במ/ 3457/ א ימשיכו לחול.	שינוי	במ/ 3457 / 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				פהים עיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב		1	18/01/2016	נביל ראגאבי	10/03/2016	מחייב לענין גובה, מסי קומות, קווי בניין.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250		29/01/2015	נביל ראגאבי	29/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/12/2015	נביל ראגאבי	10/03/2016		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	חאלד עודת אללה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567198	02-6273328	kodetalah@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד עודת אללה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567198	02-6273328	kodetalah@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דיב עודת אללה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567198	02-6273328	kodetalah@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון אמריקאי: 700392763

באמצעות באמצעות חאלד דיב עודת אללה: ת.ז. 028190817

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס		02-5400966	02-5400977	officeabuleil@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	הנדסאי	נביל ראגאבי	5272	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	nabeelrajabi @yahoo.com

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

תוספות בנייה והרחבת יח"ד בשני בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה בבנין 1 הקיים ותוספות בנייה בבנין 2 הקיים.
3. קביעת סך שטחים בתוכנית ל-1238 מ"ר.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קבעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות.
6. קביעת הוראות לעקירת/שמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.898				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם תכנית א/3457	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	932		+261.5	670.5	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	201
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4	0.45
מגורים 1 מיוחד	894	99.56
סה"כ	898	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.26	0.47
מגורים ב'	902.64	99.53
סה"כ	906.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קביעת בינוי לתוספת בנייה ותוספת קומות מעל לבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 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. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת. אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ז	עתיקות 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.
ח	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

4.1	מגורים ב'
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן לצורך גישה למגרש.</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.2.2	הוראות
א	דרכים
א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים כל הדרכים בתכנית /הדרכים הגובלות בתכנית .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד		
	מספר	צידו-שמאלי	צידו-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	13.47 (1)	5	45	1238	152		154	932	894	1	101	מגורים	מגורים בי	

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) מעל גובה זה יותר נעקה תקני וחדר יציאה לגג עד גובה 16.18 מ"א ..
- (2) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 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.
6.2	ניהול מי נגר
	ייותרו 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).
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. סימון בתשריט- עצים לשימור: 4 עצים לשימור בצד הצפוני לתא שטח 1. 2 עצים לשימור בצד המזרחי לתא שטח 1. 1 עץ לשימור בצד דרום לתא שטח 1. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים, או לפי אישור מחלקת גננות. ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא תותר בנייה בלשבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חאלד עודת אללה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: חאלד עודת אללה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דיב עודת אללה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: פהים עיד שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:
			אבו ליל להנדסה ואדריכלות