

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

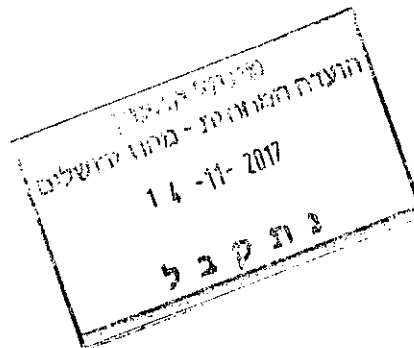
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0140020

תוספת זכויות בניה לחלקה 168 בגוש 30606 בשכונת בית חנינה .

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p>
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>18.5.17</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p>
<p>מנהל מינהל התכנון/איו"ר הועדה המחוזית</p>

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 168 גוש 30606 מאדמות בית חנינא, שטח החלקה 2030 מ"ר.
יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 6671) הנו אזור מגורים מיוחד ונוף פתוח כאשר נתן לבנות בכל החלקה 500 מ"ר.
בחלקה קיימים ארבעה בניינים נפרדים שנבנו לפי היתר בנייה (תיק 2012/829 - מספר ההיתר 107698) ללא עבירות בניה , כאשר כל בניין מהווה יחידת דיור אחת שמורכבת ממרתף וקומה אחת.
התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל כל בניין למען יצירת 8 יחידות דיור חדשות (סה"כ 12 יחיד) , שינוי יעוד לשביל עם הולכי מעבר לכלי רכב ושצ"פ .
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת זכויות בניה לחלקה 168 בגוש 30606 בשכונת בית חנינה .

מספר התכנית 101-0140020

1.2 שטח התכנית 1.992 דונם

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

220576 קואורדינאטה X

638929 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה ממוקמת בצד המערבי של שכונת בית חנינה, בקצה רחוב "אל אחתראם".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל אחתראם		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק		168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 חלות על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב חלות על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 .	687	1586	16/07/1959
6671	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 6671 .	5049	1238	28/01/2002
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א הוראות תכנית מק/ / 5022/א חלות על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200		26/09/2017	נביל ראגאבי	26/09/2017	מחייב לעניין גובה, ומספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/07/2016	נביל ראגאבי	20/07/2016	חתום להפקדה	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	וסאם אבו צביח		ירושלים	ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co m
	פרטי	מועתצם אבו צביח		ירושלים	ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co m
	פרטי	סעיד אבו צביח		ירושלים	ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co m
	פרטי	רניין אבו צביח		ירושלים	ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	וסאם אבו צביח			ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co com
בעלים	מועתצם אבו צביח			ירושלים	אל אחतरאם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoо.co com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סעיד אבו צביח			ירושלים	אל אחתראם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoo.com
בעלים	רניין אבו צביח			ירושלים	אל אחתראם) (1		02-5400966	02-5400977	wasem1995@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	הנדסאי	נביל ראגאבי	52724	משרד אבו ליל לתכנון והנדסה	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	nabeelrajabi@yahoo.com
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל לתכנון והנדסה.	ירושלים	אלפרדוס (1)		02-5400966	02-5400977	officeabuleil@yahoo.com
מוודד	מוודד	אשרף חאג יחיא	1058		ירושלים	שגירת אל דור		07-2122402		sigma.sur@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 54290 ירושלים.

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 לכל בניין קיים-סה"כ 8 יח"ד חדשות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח ושביל למעבר כלי רכב .
2. קביעת שטחי בנייה מירביים.
3. הגדלת מספר יח"ד מ 4 יח"ד ל- 12 יח"ד .
4. הגדלת מס' קומות מקומה אחת ל- 3 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות בכל בניין.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח והיתר איכלוס.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים .
10. קביעת הוראת בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.992	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	12
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500	1,406

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 ב'	1
שביל	201
שטח ציבורי פתוח	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,943.2	97.54
שביל	49	2.46
סה"כ	1,992.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,665.68	83.61
שביל	80.63	4.05
שטח ציבורי פתוח	245.89	12.34
סה"כ	1,992.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת שתי קומת מעל הבניינים הקיימים לשם תוספת יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>2. תוספת הקומות תבנה בהתאם לקונטור הבניינים הקיימים.</p> <p>3. קביעת בינוי לתוספת בניה במרתף בהתאם לנספח הבינוי .</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה .</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה /היתר בניה ראשון בתחום התכנית /בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה , יהא הריסת הבינוי המוסמן, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי זכויות בחלקה בה מבנה המיועד להריסה .</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. קו הבנין עבור התוספות לא יפחת מ-3 מטרים מגבול התכנית בהתאם לקונטור הבנין הקיים.</p> <p>ג. המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p>

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינות ואזורים למתקני משחק, שבלי הליכה, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח המסמן בצבע ירוק בהיר הינו שטח ציבורי פתוח. 2. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. על שטח זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.3 4. ראה סעיף 6.5 (תנאים למתן היתר בנייה)</p>
4.3	<p>שביל</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך להולכי רגל וכלי רכב.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בהשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כשביל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</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	שימוש	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)		(2)	1	3	(1) 9.36	6	12	28.85	136.94	2281	534		341	1406	1665.68	1	מגורים ב'	

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני ..
 (2) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות	
6.1	ניהול מי נגר
	ייתרו 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	היטל השבחה
	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	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.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	א.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. ב. 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.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות. 3. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תוש"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה היא אישור תצ"ר. 5. תנאי למתן היתר היא נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתוח השצ"פ עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 8. תנאי למתן היתר יהיה הרסית המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הצבת שילוט בתחילת הרחוב, האוסר כניסת רכב שירות לרחוב, וזאת לאחר קבלת אישור

6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
מרשות התמרור המוסמכת לכך.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .
2	תנאי למתן היתר בנייה	תיאום פיתוח השצ"פ עםמהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי לטופס 4	1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הצבת שילוט בתחילת הרחוב, האוסר כניסת רכב שירות לרחוב, וזאת לאחר קבלת אישור מרשות התמרור המוסמכת לכך.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.