

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0147777

שינוי קווי בנין בבית חנינה

ירושלים

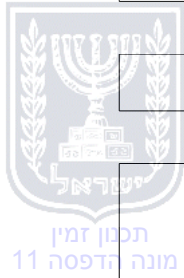
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה לפי תכנית מס' 101-0187997 המאושרת. התכנית עינינה שינוי בקווי הבנין המאושרים ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרים. הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות לחניה תת קרקעית, בשימוש מעורב למגורים ומסחר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

המגרש הוא מגרש ריק ממבנים.

מגישי התכנית הם הבעלים של החלקה מס' 19 בגוש מס' 30615.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בנין בבית חנינה

מספר התכנית 101-0147777

1.2 שטח התכנית 0.932 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 223335

קואורדינאטה Y 631829

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב שכ' בית חנינה, הדרך הראשית.

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	דרך רמאללה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0187997	1

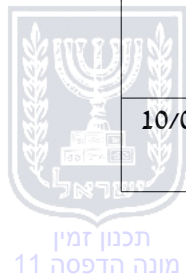
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0187997	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 187997.	7262	6032	10/05/2016



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				מחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		31/12/2018	מחמד אבו גנאם	19: 22 25/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/10/2019	מחמד אבו גנאם	07: 10 28/10/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	גאלב כלותי			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-6284575	02-6275469	ghalebk@alqudsnet.com

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, כתובת: מזרחית דרך ראמללא, שכ' בית חנינה, כתובת: הדרך הראית..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof@yahoofice.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרג' אל מהור	1	02-6276585		

(1) כתובת: אל סהל שכ' א-טור.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

שינוי בקווי בנין מאושרים בבית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי בקווי בנין מאושרים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותעסוקה	932	100
סה"כ	932	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	932.26	100
סה"כ	932.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ומשרדים בחזית הפונה לדרך רמאלה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת בנין חדש למגורים, מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל 2 קומת חניה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי בניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מפלס $783.56 = 0.00$. 5. בחלק המבנה הפונה לדרך רמאלה ימוקם מסחר ומשרדים ובחלק המבנה הפונה לכיוון מערב יתאפשר מגורים בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 6. תיקבע כניסה נפרדת לקומות המשרדים ולקומות המגורים.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצוין 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. השימושים המותרים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. שלבי ביצוע בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה ממנו 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 מיסותתת אסורה.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי 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 הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

	חשבונם. 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 סלולאריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדר הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח הדרך לאורך גבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 7. כתנאי למתן היתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם יחידת הנגישות ומחלקת התברואה העירונית. 8. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תכנית לצורכי רישום כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד. 9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה, מחוז ירושלים.
ו	עתיקות 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.
ז	חומרי חפירה ומילוי תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ח	מסחר בחזית הבנין הפונה לדרך רמאלה, תהיה חזית מסחרית, בהתאם לנספח הבינוי. בקומת קרקע תיבנה קולונדה, המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה אצל פקיד ההסדר. עומק הקולונדה מחזית הבנין ועד חזית החניות לא יפחת מ 3.6 מטר. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאלה, לא יפחת מ 2.6 מטר ולא יעלה על 4.7 מטר. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו. עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינו ראוה יצופה באבן מסוג אבן הבנין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	סה"כ שטחי בניה
צידי- שמאלי	צידי- ימני				7.5	7			2172.3	808.05	415.37	135.6	813.28		1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1022.59	791.53		93.06	138		1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									1389.73	740.13		147.6	502		1	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	4	5	16.38 (1	7.5	7	52	492	4584.62	2339.71	415.37	376.26	1453.28	932	1	1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
70			1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			1	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
70	(3)	(2)	1	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים מרפסות ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..

(2) לפי המסומן בתשריט..

(3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
 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.
 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.

6.2**ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 25% 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).

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
 ג. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.
 ד. סימון בתשריט- עצים להעתקה:
 י. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
 ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.
 ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.4**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5**קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה 811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן היתר איכלוס יהא פיתוח השצ"פ לשביעת רצון אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

6.8**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא

6.8 היטל השבחה	
יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.9 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	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.	
--	--

