

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0729152

הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לבנוי המאושר בתכנית 412361

ירושלים

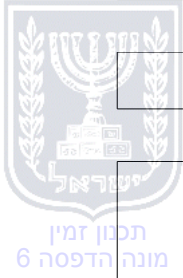
מחוז

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

הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לבינוי המאושר בתכנית 412361, בשכונת בית חנינה בירושלים. הבניין נבנה בהתאם להיתר הבנייה, וקיבל טופס איכלום. הוכנה תכנית מתאר להוספת בנייה על הבניין הקיים, ובמסמכי התכנית שהוכנה, נפלה טעות בחישוב שטחי השירות התת קרקעיים המשרתים את הבנייה. מטרת התכנית היא הוספת השטחים התת קרקעיים שלא חושבו בתכנית 412361.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לבנוי המאושר

שם התכנית 1.1

בתכנית 412361

שם התכנית ומספר התכנית

101-0729152

מספר התכנית

1,864 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (15)

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

221668 קואורדינאטה X

638448 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב טהה חוסין, שכ' בית חנינה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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		15, 17

**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
101-0412361	101

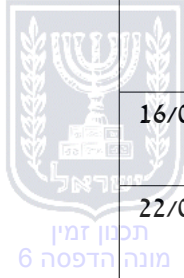
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 .	החלפה	62
22/08/2018	11093	7923	תכנית זו משנה את תכנית 412361 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 412361 ממשיכות לחול	כפיפות	101-0412361



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חישוב שטחים	13: 36 16/11/2019	פהים עיד	16/11/2019		1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	13: 37 16/11/2019	פהים עיד	16/11/2019		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
מר	פרטי	מופיד אבו זהריה			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מופיד אבו זהריה			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מר	מופיד אבו זהריה			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966		officeabuleil@yahoo.com
מודד	מודד	אשרף חאגי' יחיא	1058		ירושלים	דרך בית חנינא		07-2122402	09-7991415	sigma.sur@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים לבנוי המאושר בתכנית 412361, בית חנינה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחי שירות תת קרקעים ללא שינוי בנינוי המאושר בתכנית 412361.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	1,864	100
סה"כ	1,864	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,886.41	100
סה"כ	1,886.41	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 412361
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. בשינוי למפורט בסעיף 5 שבהוראות תכנית מס' 412361, יהיו שטחי השירות התת קרקעיים 5399 מ"ר, וכמפורט בנספח חישוב השטחים מס' 1 ובסעיף 5 להלן.</p> <p>2. מודגש בזאת כי הבנוי המאושר שע"פ תכנית 412361 ממשיך לחול ללא שינוי, למעט פירוט חישוב השטחים כאמור לעיל.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 101 בחזיתו הראשית. הביצוע יהיא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.</p>
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 412361 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 729152 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							4956.26	4956.26				101	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
							2303.21	441.68	381.25	412.18	1068.1	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
				9			1697.07			212.07	1485	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
							1642.96			59.46	1583.5	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	4	15.3 (1)	9	568.6	10599.5	5397.94	381.25	683.71	4136.6	1864	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	101	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	101	<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

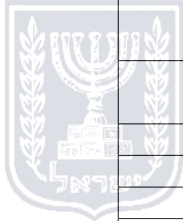
### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים 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 עד לגובה 18.8 מ' ומעקה בגובה תקני.

(2) כמוסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטה הפוונה לחזית ראשית של המגרש בתאום עם אגף שפייע.

**6.2 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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים, הכל כמאושר בתכנית 412361.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

