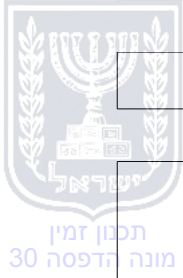


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0619676

תוספת שטחי מרפסות, שכונת בית חנינא, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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 כ- 18.5 דונמים הנמצאים בצפון שכונת בית חנינא, דרומית לאזור התעשייה עטרות. חלקה מס' 1 בגוש 30605 בשטחה המקורי של 31.165 ד' היא נשוא התכנית. חלקה זו בבעלות הכניסיה היוונית אורתודוקסית שהיא גם יזמית התכנית. החלקה נמצאת בצפון שכונת בית חנינא על צומת הדרכים דרך ביר נבאלה מצפון ודרך רמאללה ממזרח, מצפון לסמטת אל ספדי אחמד, קצהו של רח' אל חאלסה ומצפון לבתיה הצפוניים של שכונת בית חנינא.

התכנית מוסיפה שטחי בניה עבור מרפסות ומציעה שינוי בקווי בניין מרביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחי מרפסות, שכונת בית חנינא, ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0619676
1.2	שטח התכנית	18.683 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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	221478
	קואורדינאטה Y	639524

1.5.2 תיאור מקום

בית חנינא, צפונית לשכונת מגורים קיימת של בית חנינא, דרומית לאזור תעשייה עטרות, בצפון ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		1

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
101-0103994	103 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



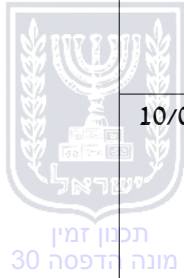
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/2015	8743	7114	תכנית זו משנה את תכנית 101-103994 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0103994 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0103994
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 מחליפה את הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר קולקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	10: 42 06/02/2020	האני עומרי	09/06/2018		1: 500	רקע	קומפילציה

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
בעלים	פרטי	הכנסיה היוונית האורתודוקסית			ירושלים	הנביאים) (1	48	02-6256716		sz@moghrb i.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ע"ד רמי מוגרבי בשם הכניסה היוונית האורתודוקסית.

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
	עורך ראשי	אמיר קולקר		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	02-6254603		inas@kke.co. il
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		

(1) כתובת: שועפט - מזרח ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 שטחי מרפסות עבור יח"ד המאושרות בתכנית מס' 101-0103994

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים מסחר ותעסוקה למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- שינוי בחלוקת תאי השטח וקביעת תאי שטח חדשים.
- 3- קביעת שטחי בניה מרביים.
- 4- קביעת קווי בניין מרביים.
- 5- ביטול שטח של זיקת הנאה, ארקאדה בתא שטח 103.
- 6- הגדלת מס' קומות בתת הקרקע מ-3 קומות ל-4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	102
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

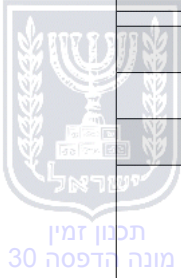
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	14,752.5	78.96
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,931.07	21.04
סה"כ	18,683.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	13,072.63	69.97
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,610.94	30.03
סה"כ	18,683.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0103994
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- מרפסות:</p> <p>א- תותר תוספת 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה.</p> <p>ב- שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסת בטבלה 5.</p> <p>ג- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ד- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד.</p> <p>ה- תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בלבד. ייקבע כי כל מרפסת יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ו- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>ז- שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת " סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ח- כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח כמעבר לרכב ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובפיקוחו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה בלבד.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לצינה במסמכי הליך ההסדר.</p> <p>תירשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין לזיקת הנאה למעבר רכב לתא שטח 102 ע"י מגיש התכנית.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0103994
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>הוראות מיוחדות:</p> <p>כל הוראות הבנוי בתכנית מס' 101-0103994 ממשיכות לחול.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2500	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	250	(1) 47	43584	12680	0	8220	22684	8189	101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1500	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	150	(1) 45	26566	7136	0	4320	15110	4884	102	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
									294			24	270		103	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					4	5		(1) 60	25524	16000	1200	2624	5700	5610	103	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									500	500					103	מתקנים הנדסיים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכנית תת קרקעית עד 80%.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20 % שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 זיקת הנאה</p> <p>1. שימושים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטיעת עצים בוגרים, גינון - מעברים ושבילי הולכי רגל - ספסלי גן ושולחנות גן, מבני הצללה- פרגולות - תאורה ועמודי תאורה - מתקני משחק ומתקני ספורט - קווי תשתית תת קרקעיים. <p>2. הוראות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פתוח ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר. - פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיות העיריה ובפקוחה וכחלק בילתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף למפלסי השצ"פ בתא שטח 301 בתכנית 101-0103994 באופן שיאפשר מעבר בין שתי תאי השטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח שטח זיקת ההנאה לרבות נטיעה של עצים בוגרים, ריהוט גן וחיבור למערכת השקיה. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יצוין היתר בניה במקרקעין קודם שישלם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכניות מס' 101-103994 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.</p>	<p>6.5</p>

סטיה ניכרת**6.6**

1. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
2. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
3. פיתוח השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה והארקאדה יהיה תנאי לאכלוס הבניינים בתכנית זו וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
4. שינוי השימושים (בבניין B1) בחזית הצפונית של התכנית מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
5. רוחב הארקאדה (סטיו) כמוצע בנספחי התכנית בחזית המסחרית לאורך דרך רמאללה מחייב וצמצום של שטח זה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (1) מרפסות, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
7. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוראות כלליות	בהתאם למאושר בתכנית 101-0103994

7.2 מימוש התכנית

עפ"י המאושר בתכנית 101-103994