

## מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מתאר מקומית

## תכנית מפורטת

תכנית מס' 10400

שינוי לתכניות מס' במ' / 3457א'

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10400 שינוי לתכניות מספר במ' / 3457א
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1,059 ד'
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינה
- 1.4.2 גוש 30614 תל אלפול  
חלקה 283
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
רוחב: בין 637000 לבין 636950  
אורך: בין 221650 לבין 221600  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:****2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:200
- ב. חישוב שטחים (נספח מס' 2) קנ"מ 1:200
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שהינם מחייבים.

## 2.2 יחס בין-מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
  - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

## 3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הריסת בניין קיים וקביעת בינוי להקמת בניין חדש והגדלת אחוזי בנייה.
- 3.2 שינוי יעוד משביל להולכי רגל לדרך משולבת.
- 3.3 קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מסחר ושתי קומות חנייה.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2118 מ"ר, מהם 1436 שטחים עיקריים ו-682 שטחי שרות.
- 3.5 קביעת קווי בניין חדשים לבנייה כאמור.
- 3.6 מספר הקומות המרבי יהיא 4 קומות מעל קומת מסחר.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה.
- 3.10 קביעת שימוש עבור מגורים ומסחר.

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/3457 א (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סו"כ (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)					שטחי בניה עקריים	מס' יח"ד	מס' תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
		מס' קומות	שטחי שרות**	שטחי בניה	מוצע	מאושר						
מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מאושר* בתכנית מס' 3457		מעל מפלס 0.00				
1020	1098	5	4	382	300	638	798	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	0.798	283	מסחרי	
1020	1098	5	4	382	300	638	798	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00				

הערות לטבלה:

שטח הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד .

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מסחרי ומגורים .

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. מספר הקומות המרבי יהא 4 קומות מעל קומת מסחר .
2. גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1 .
3. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
4. מספר יח"ד המרבי בבניין לא יעלה על 8 יח"ד .
5. השטח המסומן בתשריט בסימון נקודות , הוא שטח של ארקדה .
6. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

### 5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

### 5.4 גמישות:

- יותר שינוי של 2מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- שטחי הביה של קומת החניה כאמור נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

### 5.5 סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 5.6 דרך משולבת :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח לדרך משולבת ותותר בה גישה מוטורית. מובהר בזאת כי הגישה אל החניון תהייה מדך זו בלבד, לא תותר גישה ישירה מדרך ראמללה.

## 6 חניה

- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
6.2 מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 היינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

## 7 בנין להריסה

הבניינים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

## 8 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

## 9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 8 (עצים לעקירה) שלעיל, 12 (עתיקות), 13 (שדה תעופה עטרות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2 הכנת תכנון פיתוח השטח מפורט לדרך המשולבת יאושר לעת מתן היתר בניה ויכלול עבודות תאום שירותים עפ"י הצורך, ביצוע העבודות יהיה ע"י היזם ועל חשבנו כתנטי לקבלת היתר.

9.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה, ו/או קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

#### 10 הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 11. הרכבת הקלה :

יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה .

#### 12. שטח עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 . על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

#### 13. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות :

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה 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.

#### 14. רישום, איחוד וחלוקה

14.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

14.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

14.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 14.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

#### 15. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4 :

יתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח הדרך המושלבת, 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, חלוקים, וכד' ).

**15 פרטים וחתימות**

בעל הקרקע ומגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון
מרקה	עאסם	080552151	בית חנינה ת.ד. 19973 ירושלים	0544-287284

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס.רשיון
מוסדה	חוסין	081031692	ת.ד. 19973 סלאח אדין 91199	טל /פקס : 02/5822743	114241
דוא"ל: hussein88@gmail.com					

אדווקט  
חוסין מוסדה  
מ.ר. 114241

תאריך	04.50.2008
-------	------------

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10400  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 08.05.08  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 10400  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 106  
יו"ר הועדה