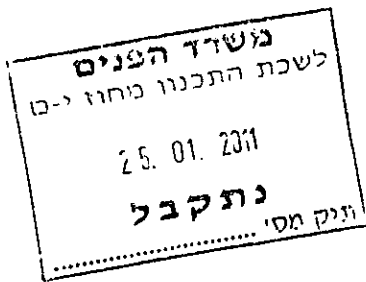


מחוז ירושלים-מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



תכנית מס' 11478

שינוי לתכנית מס' במ" / 3458 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11478 שינוי לתכניות מספר במ' 3458 א'  
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
1.3 שטח התכנית: 3.031 (בדונמים).  
1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינה  
1.4.2 גוש: 30610, חלקה: 115 חלקה ארעית: [1] לפי תצ"ר מס' אליפסה 263/05.  
החלקה נמצאת על ציר דרך רמאללה בכיוון מערב, מצפון לדרך חיזמה.  
1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 221575 לבין 221650  
רוחב: בין 637900 לבין 637990  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 6 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,  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, מס' קומות מרביים, שטחי  
בנייה מרביים, מס' יח"ד דיור, שהינם מחייבים.  
ב. נספח מנחה בלבד בכל הקשור לבניין ציבור.

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 בניהם 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

### 5. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחרי מיוחד בשילוב מגורים ומשרדים.
- 3.2 קביעת בינוי עבור משרדים ומסחר, מגורים.
- 3.3 קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 10,176 מ"ר, מהם 5,084 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5,092 מ"ר שטחי שירות כולל חנייה.
- 3.4 קביעת מספר קומות מחזית הרחוב הראשי עד 7 קומות, ומחזית הרחוב התחתון עד 8 קומות מעל שלוש קומות של חנייה ומחסנים תת קרקעיים.
- 3.5 קביעת הגדלת אחוזי בניה בבניין ציבור שבשטח התכנית עד 150% ב-4 קומות.
- 3.6 קביעת שימושים רב תכליתיים בבניין הציבורי.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.8 קביעת מס' יחידות דיור ל-10 יח"ד.
- 3.9 קביעת הוראות בגין ארקדה.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ' 3458 א' (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע  
 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה	אחוזי בניה עיקריים	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעד המגרש		
מס' קומות	מס' עיקר+שירות	שטחי שירות	מס' עיקר	מס' שירות	מס' מאושר בתכנית מס' 1/3458	מס' עיקר	מס' שירות	מס' מאושר בתכנית מס' 1/3458	שטחי בניה עקריים	מס' עיקר	מס' שירות	מס' מאושר בתכנית מס' 1/3458	שטחי בניה עקריים	מס' עיקר	מס' שירות	מס' מאושר בתכנית מס' 1/3458
8	3	5				2865.5	898.5	1,967	שטחים/ מעל למפלס : 0.00	83% מעל 0.00	260%	1967	115	מסודר מיוחד		
						1,638	1,638	-	מגורים	77% מתחת 0.00-5						
			4792	289	132	157	4,503.5	2,536.5	1,967	מס' עיקר מעל מפלס 0.00						
4	4	-	5384	4,803	4,803	-	580.5	580.5	שטחים/ קומות מתחת למפלס ה-0.00:							
									מס' עיקר							
12	7	5	10176	5,092	4,935	157	5084	3,117	1967	מס' עיקר	150%	424	111	שטח לבנין ציבור		
4	4															

מעלות לסבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מסחרי

מיוחד

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מסחר, משרדים ומגורים, כמפורט להלן:

במפלסים 0 ו-1: מסחר בלבד.

במפלס 1: מסחר ומשרדים.

במפלסים 2, 3, 4 ו-5: מגורים ומשרדים. תהינה הפרדות בין הכניסה למגורים

ובין הכניסה למשרדים כפי שמופיע בנספח הבינוי.

במפלס 6: משרדים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

(1) חומרי בנין:

חזיתות הבניין תהינה מצופות אבן בעיבוד טלטיש, עם פתחים אשר סביבם תעשינה מסגרות אבן בעיבוד מוטפה.

אלמנט מרכזי של הבניין אשר בו ממוקמים המשרדים יעשה בחלקו בציפוי זכוכית משולבת עם אבן כאשר החלקים הקונסטרוקטיביים יהיה בציפוי אבן טלטיש, והחלקים האחרים יהיו מצופים באבן שיש חלקה הזכוכית תהיה כהה. מותאם לתקן חזיתות זכוכית בבנייני משרדים, היקף השימוש בזכוכית ביחס לכלל החזיתות מצופות האבן יקבע בתאום עם מח' מהנדס העיר.

(2) קוי בניין

א. קו בניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הוא קו בניין לקומת קרקע עד קומה ג'.

ב. קו בניין המסומן בתשריט בקו שתי נקודות, בצבע אדום, הוא קו בניין לקומה ג' ומעל.

ג. קו בניין המסומן בתשריט בשני קוים בצבע אדום, הוא קו בניין תת קרקעי. (בקו בניין אפס בחזיתות דרום וצפון לא יותרו פתחים).

(3) מס' יחידות דיור במגרש יהיה 10 יח"ד.

(4) זיקת הנאה:

ארקאדה- בחזית הבניין הפונה לדרך רמאללה תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע,

בהתאם למפורט בתשריט מס' 3 בקוים אלכסוניים של תכנית במ/3458 א' ובנספח מס'

1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא

ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(5) תנאי למתן היתר בנייה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר

בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.

5.3 שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומתוחם בקו חום כהה הוא אזור לבניין ציבורי

5.3.1 השימוש המותר באזור זה הוא גן ילדים.

5.3.2 תותר הגדלת אחוזי הבניה עד 150% ב-4 קומות.

5.3.3 יותרו שימושים רב תכליתיים בתאום עם עיריית ירושלים.

5.4 דרכים

5.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרכים קיימות ו/או מאושרות.

5.4.2 תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

#### **5.5 סטייה ניכרת:**

5.5.1 גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, התשס"ב-2002.

5.5.2 מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5.4 הארקאדה בחזית הבניין כמצוין בנספח מס' 1 עם זיקת הנאה לציבור הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, התשס"ב-2002.

#### **5.6 שלבי ביצוע:**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

#### **5.7 חלוקה ורישום:**

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור 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. 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.

#### **6. תניה**

1. לא תנתן כל גישה לרכב מדרך רמאללה.
2. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח מס' 1.
3. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית החניה המפורטת בתוך המגרש.

#### **7. איכות סביבה**

- 7.1 יוכן מיקום לתעלות אוורור אופקיות ואנכיות לאוורור קומת המסחר, קצה פיר האוורור האנכי יהיה מעל לקומת הגג הגבוהה של המבנה.
- 7.2 תנאי היתר בנייה יהיה הצגת תכנית שילוט לקומות המסחר המשרדים בהתאם להנחיות מרכז הוועדה המקצועית לשילוט העירייה.

מרכז הועדה המקצועית לשילוט העירייה.

7.3 לא תותר התקנת מערכות מיזוג פרטניות מקומיות אלא מערכות מרכזיות עבור כל השימושים.

7.4 תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי נושאים דלעיל ואחרים.

## 8. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (סטיה ניכרת), 5.6 (שלבי ביצוע), 6 (חניה) שלעיל, התנאים למתן היתרי בניה בשטח הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח הם:

8.1.1 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית/בעל הקרקע.

8.1.2 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבנוי בתכנית ותכלול:

- תכנון מפורט של מערכת התשתית כגון-דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הצבוריים והפתוחים.

8.2.1 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכמת שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 ראשים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8.2.4 תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

- שיכוני נסיבה" י"פ: 4923 עמ" 4954 מיום 26/09/2000 הינוגם אתר"י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליוועליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית וואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה וואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**8.4 כיבוי אש:**

יש להכין תכנית בטיחות אש בעת קבלת היתר בניה.

**8.5 שדה תעופה עטרות:**

8.5.1 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד, הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים.

8.5.2 תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**8.6 תמ"א 34 ב'4 – מי נגר**

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

**8.7 רכבת קלה:**

יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.

**9. הפקעה:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ירשמו על שם עיריית ירושלים, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

פרטים:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון אמריקאי	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
דולה	יוסף	086904236		052-5581926	

חתימה:

מגיש התכנית/יוזם התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון אמריקאי	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
דולה	יוסף	086904236		052-5581926	

חתימה:

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
ברן	זאב	7126626	סוקולוב 17/5 ירושלים	02-5665845 02-5665790	zefbaran@netvision.net.il	7702

**זאב ברן - אדריכל**  
יחידות 17, ירושלים 4  
פקס. 02-5665845  
zefbaran@netvision.net.il

חתימה:

תאריך: 17/01/2011

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1478  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 106 ביום 18.1.11  
מינהל תכנון יחיד הולדה 106