

ק"ן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11496

שם תוכנית: הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא, ירושלים

מחוז: ירושלים.
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים.
 סוג תוכנית: מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מדובר בגוש 30611 חלקי חלקות 125, 126, חלקה 109 ארעית (לפי תצ"ר), מגרש 9 לפי תכנית 3681 א'. התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה בשטח לשם הקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

2. רקע תכנוני לתכנית

המגרש הקיים ריק ממבנים, התכנית המאושרת היא תב"ע 3681 א'.

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית, גיזף דולה הינו בעלי חלקה 126. לפי הוראות רישום בתכנית 3681 א', מגרש 9 ירשם ע"ש בעלי זכויות בחלקה 126 גוש 30611.

4. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים) אין הליכים משפטיים.

5. אחר

הבניין יהיה מודרני ויכלול מעלית ומיגון. החניה תמוקם בקומת המרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11496

מספר התוכנית

1.537 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

09/05/2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 220900 קואורדינטה X
637525 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינא, צפון ירושלים, ממערב לכביש רמאללה ליד כביש מס' 20.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית
בית חנינא ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק מהגוש	-	129, 126, 125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א'3681	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3681 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3681 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4594	שנה עברית: ה' כסלו התשנ"ח שנה לועזית: 4.12.1997
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית <u>5022</u> . הוראות תכנית <u>5022</u> תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.1996
5166 ב/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' בשבט תש"ע שנה לועזית: 21.01.2010

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י) לפי הוראות רשום בתכנית מגרש 9' א"מ, 3681 עניש בעלי ירשם זכויות בחלקה 126 גוש 30611	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	-	5581926	052-5851290	ירושלים-בית חנינא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	444142660	דרכון אמריקאי	יוסף סאלח זולה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	5581926	052-5851290	ירושלים-בית חנינא	לי"ר	לי"ר	444142660	יוסף סאלח זולה		

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zefbaran@netvision.net.il	5665790	054-6673771	02-5665845	סוקולוב 17 בני 5 ירושלים	לי"ר	לי"ר	007126626	00007702	זאב ברן	אדריכל
Sigma.sur@gmail.com	09-7991415	052-4342828	072-2122402	בית חנינא, רח' שגירת אלדר		מתנס מוסמך מורדד אזרחי	0299942513	1058	אשרף תאג' יחיא	מתנס ומורדד

1.9 הגדרות בתוכנית
 בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר.	לי"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בשכונת בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הגדלת אחוזי בנייה ומספר יחידות דיור לצורך הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.2 שינוי יעוד מ- אזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים בהיקף של 3,927.5 מ"ר, מהם 2,745 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,182.5 מ"ר שטחי שירות הכוללים חניה, מחסנים וחללים טכניים.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 2.2.6 הגדלת מספר יחידות הדיור ל-20 יח"ד.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.537 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע '3681א'	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-		2,745	+1,977	768	מ"ר	מגורים
-		20	+14	6	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	להריסה	1	מגורים ג'
	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ג'	1,537	איזור מגורים 5 מיוחד
100%	סה"כ	1,537	סה"כ

ף

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	קווי בניין: קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>20</u> יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	זכויות הבנייה: זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
ה.	גדרות להריסה: הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.
ו.	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה ומספר הקומות המירביים, כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	גריסת פסולת בנייה ופינויה באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל

חשבונו.	
ח.	<p align="center">הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ט.	<p align="center">החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
י.	<p align="center">תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, 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 הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>4. תאום עם רשות העתיקות.</p>	
<p><u>הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:</u></p> <p>על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימוש בקרקע בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו.</p> <p>תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.</p>	יא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מתחת לבנייה	מעל לבנייה				שטח שירות	שטח עיקרי
			1	6	+23.00	40.7% 20%	20	255%	3,927.5	985	-	197.5	2,745	1,537	1	מגורים ג'
						64%										

הערות לטבלה:

"שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 עתיקות**

ע"פ 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.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 09/05/2011	יוסף סאלח דולה	מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מגיש התוכנית
תאריך: 09/05/2011	חתימה: זאב ברן-אדריכל	מספר תאגיד: ל"ר	שם: זאב ברן, אדריכל	עורך התוכנית
תאריך: 09/05/2011	חתימה: יוסף סאלח דולה	מספר תאגיד: ל"ר	שם: יוסף סאלח דולה	בעל עניין בקרקע

זאב ברן-אדריכל
 סוקולוב 7, ירושלים 9211404
 טל: 02-5665790, פקס: 02-5665790
 Email: zeharan@netvision.net.il