

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13819

שם תוכנית: הקמת בניין מגורים חדש - בית חנינא

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13819</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>211</u> ביום <u>12.11.11</u> מינהל תכנון <u>אילן רובין</u> יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : בית חנינה.

שטח התכנית : 899 מ"ר.

התכנית חלה בתחום תכנית 6671. על פי תכנית זו המגרש מיועד למגורים 1 מיוחד עם חזית מסחרית. קוי הבניין בתכנית המבוקשת תואמים את תכנית 6671. המגרש ממוקם בצמוד לדרך מאושרת.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בדירות מגורים ובפיתוח השטח בהתאם למדיניות הגדלת אחוזי הבניה בשכונה ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר.

התכנית המוצעת נותנת מענה למחסור החמור באזור בשטחים המיועדים לגני ילדים - חלק מקומת הקרקע של המבנה יופרש לצרכי ציבור עבור גן ילדים/מעון יום.

התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה החדש.

בשטח התכנית לא קיימים מבנים כל שהם ואין עבירות בנייה בשטח.

מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

מבוקש בית מגורים אחד בן 6 קומות מעל קומת מרתף ב-180% בניה וזאת בהתאם להמלצת הועדה המחוזית, תכנית המתאר החדשה ומדיניות משרד הפנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים – בית חנינא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13819	מספר התוכנית		
899 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
01	מספר מהדורה בשלב		
27/11/11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 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
קואורדינטה X 220/800
קואורדינטה Y 638/375
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש פנוי צר וארוך לאורך דרך קיימת ומאושרת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות
נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה בית חנינה
רחוב בלי שם
מספר בית ל"ד

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	• לא מוסדר	חלק	45	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
28/01/02	5049	תכנית זו גוברת על תכנית 6671	• שינוי	6671
04,11,10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 / ב'
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מקומית	דודסון שמוליק	25/10/09	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	דודסון שמוליק	25/10/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מקומית	דודסון שמוליק	25/10/09	1	ל"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין גובה בניין, מספר יחיד, קווי בניין, מספר קומות ושטחי הבניה המרביים.

4/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקצועי / תואר
		026734311		026734303	בית חנינא ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מוחמד נור אל דין סוב לבן	023438658	לי"ר

1.8.2 יזם במסעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקצועי / תואר
					לי"ר	לי"ר	לי"ר			לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקצועי / תואר
			02-6734303	בית חנינא ירושלים	לי"ר	לי"ר	023438658	מוחמד נור אל דין סוב לבן		לי"ר
				בית חנינא ירושלים	לי"ר	לי"ר		סעד אסעד אבו חמודה		לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקצועי / תואר
d_son@netvis ion.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מלקוד 91533			66610	שמואל דודסון	55630578	אדריכל
Musa3@beze qint.net	6567604 3		02-6567605	בית חנינה- כביש ראשי- ירושלים			1168	אבו רג'ב נואר	33238536	מודד מוסמד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בהתאם לנספח הבינוי. הבניין יכלול בקומת הקרקע חזית מסחרית, דירת מגורים וגן ילדים/מעון יום.
- ב. הגדלת שטחי הבנייה המרביים ל-1618 מ"ר, מתוכם 1438 מ"ר שטחים עיקריים ו-180 מ"ר שטחי שירות.
- ג. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- ד. קביעת שמוש לגן ילדים בשטח של 140 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת מס' יחיד ל-10 יחידות דיור.
- ו. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל קומות מרתף.
- ז. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.899
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תכניות		1438	764+	674	מ"ר	מגורים, מסחר וגן ילדים
6671		10	5+	5	מס' יחיד	

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	חזית מסחרית	תאי שטח	יעוד מגורים ב
		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	אחוזים	יעוד
100	מגורים ב'	100	מגורים 1 מיוחד
899		899	

4/08/2011

עמוד 9 מתוך 14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
ג.	גן ילדים
ד.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. נספח הבינוי מנחה בלבד לעניין העיצוב האדריכלי.</p>
ב.	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, לרבות אופן הדירוג ומספר הדירוגים, עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>
ד.	חניה
ה.	תנאים לטופס 4/ איכלוס
ז.	סטיה ניכרת
א.	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבנין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ד. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ה. בשטח החניה יוקצו 2 מקומות חניה לגן הילדים. ו. תשמר חניה לנכים לאורך כביש הגישה.</p>
א.	<p>א. העברת השטח המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור לעיריית ירושלים.</p>
א.	<p>א. 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. ב. מס' יחידות הדיוור המירבי ושטחי הבניה המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות</p>

<p>ג. חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תרשם הערת אזהרה לגבי מס' יח"ד.</p> <p>ד. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>א. למרות האמור לעיל יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>	<p>גמישות</p>	<p>ח.</p>
<p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט, נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	<p>ט.</p>
<p>א. השטח הבנוי של כות גן הילדים יהיה לפחות 125 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ב. כניסת הגן תבטיח גישה לנכים.</p> <p>ג. שטח החצר הצמודה לגן יהיה 220 מ"ר.</p> <p>ד. גן הילדים יבנה בהתאם לכל דין ע"ח היזם בתיאום עם המחלקה לתכנון מבנים בעיריית ירושלים וימסר לעיריית ירושלים ללא תמורה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות העבודה של הגן ע"י אגף למבני ציבור.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות לגישות נכים לגן הילדים.</p>	<p>גן ילדים</p>	<p>י.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת			
			1	6	21.10	11	10	45		0	140	1		
										720	1188			
											110			
											140			
							10		251		180			
										720	1438			
											899			

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטחי הבנייה של השטחים הציבוריים לא יבואו על חשבון שטחי הבנייה למגורים. הפרשת השטח תתואם עם עיריית ירושלים.
- בשונה מהמצוין בנספח הבנייה תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת. שטחי קומות החניה אינם מפורטים בטבלה זו.
- שטחי הבניה המרביים למגורים ולמסחר מעל הקרקע יהיו 180%.

עמוד 12 מתוך 14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

4/08/2011

6. הוראות נוספות

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	פסולת בנין	א.
על פי חוק העתיקות, התש"י-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.	רשות העתיקות	ב.
על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	החדרת מי נגר	ג.
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	היטל השבחה	ד.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


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

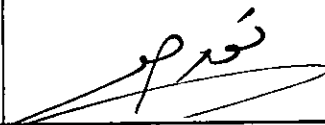
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	מוחמד נור אל דין סוב לבן	חתימה:	תאריך:
			

עורך התוכנית	שם: חסן עבד אלקאדר שמואל זוידסון	חתימה:	תאריך:
		 SAWA Architects أدوية سودا Souda Architects	

בעל עניין בקרקע	מוחמד נור אל דין סוב לבן	חתימה:	תאריך:
			
	סעד אסעד אבו חמדה	חתימה:	תאריך: