

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' 7519  
 שינוי לתכנית מס' במ/3458'  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 7519 שינוי לתכניות מספר במ/3458' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).  
 ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
 ג. שטח התכנית: 1152 מ"ר.  
 ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: בית חנינה  
 גוש: 30607  
 חלקה: 18 וחלק מחלקה 110.

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221775 לבין 221850

רוחב: בין 638325 לבין 638375

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
 קרקע בהליכי הסדר-לוח זכויות

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:  
 1. 8 פי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.  
 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.  
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קווי בניין, שטח בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים משרד הפנים - מחוז ירושלים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי הוועדה המחוזית החליטה ביום: התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר לאשר את התכנית במפורש אחרת.

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

3. מטרות התכנית:

מהות התכנית: תוספות בניה בכל קומות הבניין כולל שינוי שימוש בקומת קרקע למגורים הכל לשם תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע והרחבות יח"ד בשאר הקומות.

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבניין כולל שינוי שימוש בקומת קרקע למגורים הכל לשם תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע והרחבות יח"ד בשאר הקומות.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1430 מ"ר (מתוכס 1305 מ"ר שטחים עיקריים ו 125 מ"ר שטחי שירות).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים ומדרגות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור/נטיעה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס" במ/ 3458, 7466 וההוראות שבתכנית מס" 7519 זו.



## 6.1 אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס" במ/ 3458 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניה בכל קומות הבניין (מפלסים : 747.20, 750.30, 753.40, 754.50. כולל שינוי השימוש בקומות הקרקע (מפלס 744.10) למגורים הכל לשם תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע הרחבת יח"ד בשאר הקומות. בהתאם לנספח הבינוי. בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל..
- ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 8 יח"ד, ראה סעיף 10 ( סטיה ניכרת)
- ה. הוראות בינוי ופיתוח :

1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאירות הפסולות תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ו. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

## 6.2 דרכים:

ב. השטח הצבוע בתשריט בירוק עם קווים אלכסונים שחורים ברקע, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל. תינתן זכות מעבר לרכב שירות, ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים עלי ידי מעבר זה.

7. חניה : א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

ב. החניה תהיה עילית כמצויין בנספח מס' 1 .

## 8. עצים בוגרים :

א. בתחום התכנית אין עצים בוגרים.

9. **מבנה גדר להריסה:** הגדר והמבנה המתחומים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם.

10. **סטיה ניכרת:**

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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 והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

11. **הפקעה:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשדמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

12. **חלוקה ורישום:**

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע בתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה בחדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

13. **תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

18. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

בנוסף על האמור בסעיפים 6-ד (מס' יח"ד) 6(ו) (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 8 (עצים בוגרים) 9 (מבנה וגדר להריסה). שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- 19.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 19.2 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 בניינים, 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 ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

19.3 תיאום 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 ראשיים וכיו"ב 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

19.4 תנאי להיתר בניה יהא בסדרת פתרון גישה זמני בתאום עם תושביה.

## 20. הגבלת בנייה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המותר לבניה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, וכד', הינו עד לגובה +811 מ' מעל פני הים. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 17. תמ"א 38- חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה. עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החודש של המבנה.

**פרטים:**

**חתימות:**

					בעל הקרקע
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
1- עספור	גיורגי	80861479	בית חנינה		
2- עספור	סלמה	80641962	בית חנינה		

פונק  
לח

					מגיש התכנית
שם משפחה	שם פרטי	דרכון	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
1- עספור	גיורגי	80861479	בית חנינה		
2- עספור	סלמה	80641962	בית חנינה		

פונק  
לח

						עורך התכנית
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
עליאן	באסם	056254667	ת.ד. 17422 ירושלים	6281065	SHURUQ_OFFICE@YAHOO.COM	מס. רשיון - 74547 תוקף הרשיון 31.3.2013 (חובה לצרף עותק מהרשיון) מ.ר. 74547 מ.ר. 74547 מ.ר. 74547

תאריך: 18/10/2012