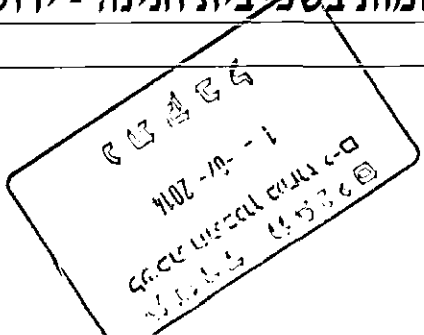


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14158

שם תוכנית: הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשטח בית חנינה - ירושלים.



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10-10-2014
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

בגית זילבר תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בן 8 קומות, בשכ' בית חנינה- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התוכנית חלה על חלקה 109, 111 ו-104 בגוש 30611 בבית חנינה. יעודה של החלקה לפי תכנית תבע 7549 הוא אזור מגורים 1 מיוחד. מטרתה של התכנית הינה שינוי יעודה של החלקה ממגורים 1 מיוחד למגורים ג, בנוסף הפרשת שטח של 20% משטח התכנית לשטח פרטי פתוח.

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת חניה סה"כ 24 יח"ד

הקרקע היא בבעלות של המגשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין חדש בן 8 קומות, בשכ' בית חנינה-ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14158

מספר התוכנית

1795 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/06/2014 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
 - קואורדינטה X 220800
 - קואורדינטה Y 637850
- 1.5.2 תיאור מקום בבית חנינה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשימות
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה בית חנינה
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית 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		109,104,111

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
4/12/2003	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7549 ממשיכות לחול.	• שינוי	7549
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/01/2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/ 5022א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	חיימן ישראל	23/06/2014	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	קואסמי מואיד	23/06/2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו.מחוזית	חיימן ישראל	23/06/2014	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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 בנייה, מס' יח"ד, מס' קומות, וקווי בניין מירביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	נעים ג'בר ואח'	080343213	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	054-4684463	לי"ר	לי"ר	30611/109

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	נעים ג'בר	080343213	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	054-4684463	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	חיימן ישראל	314123654	84983	חץ אדריכלים	ואדי גוז	026285095	0546469612	026285095	Misrad.hetz@gmail.com
		קואסמי מואייד	35775071		חץ אדריכלים	ואדי גוז	026285095	0546469612	026285095	Misrad.hetz@gmail.com
• מודד	מודד	נזאר אבו רגיב			ירושלים שירות הנדסה ומדידות	בית חנינה- ירושלים			026567605	

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
ל"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 8 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית עבור 24 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
- 2- קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 3- קביעת קוי בנין חדשים.
- 4- קביעת שטחי הבניה בשטח ל-4665 מ"ר (מתוכם 3120 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות 1545 מ"ר).
- 5- קביעת מס' הקומות על 8 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 6- קביעת מס' יח"ד ל- 24 יח"ד.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.795 ד
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ התכנית		3120	2044+	1076	מ"ר	מגורים
המאושרת 7549		24	15+	9	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				יעוד	תאי שטח
	קו בניין תחומי	קו בניין			
	1	1		מגורים ג'	1
				שטח ציבורי פתוח	201

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80%	1436	מגורים ג'		100%	1795	אזור מגורים 1 מיוחד
20%	359	שטח ציבורי פתוח				
100%	1795	סה"כ		100%	1795	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 24 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי מס' 1
ב.	<p>א. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי בשני קווים נקודה בצבע אדום הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ב. קו בניין עבור בנייה על קרקעית בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. מפלס ה- $764.00=0.00$</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה	
ד.	חניה
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח מס' 1 בתחום תא השטח המיועד למגורים.</p> <p>2. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
ה.	סטייה ניכרת
<p>א. גובה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות המפורטים בנספח בינוי התכנית הינם מחייבים, וכל הגדלה של השטח יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
ו.	רשות עתיקות
על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	

<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 (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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"יה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. נטיעת 2 עצים גודל 9, גובה 4.5 בפיקוח אגרונום/ גנן מיצועי נציג מחלקת גננות יבדוק העצים מיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.</p>	<p>ז. תנאים למתן היתר בניה</p>
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון האגף.</p>	<p>ח. תנאי למתן טופס 4</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ט. קולטי שמש</p>

4.2 שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

שימושים

השימושים המפורטים להלן:

1. מתקני משחקים.
2. נטיעות וגינות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא (קרקעית)	תכנית תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת								קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	1	1436	3120	400	0	1145	24	20	80%	35%	**25	8	1				כמפורט בתשריט	

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי בניה מירבי על הקרקע = 245%
 ** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג כולל מעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה ורישום:**

- א. החלוקה תהו בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי 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 הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2. 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. תנאי למתן אכלוס יהא העברת השטח המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור לעיריית ירושלים.

6.3. חלחול מי נגר:

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וחלוקים).

6.4. היטל השבחה:

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.

6.5. הגבלות בניה בגין בטיחות סטיה:

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	למתן היתר בניה	הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס עיר.
3	מתן טופס 4 ליחידות הדיור החדשות	השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ להנחת דעת אגף שפ"ע ומהנדס עיר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23/06/2014	חתימה: <i>Dee</i>	שם: נעים גבר ואחר'	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/06/2014	חתימה: <i>Dee</i> חתימה על עוסם מ.ר. 84983	שם: חיימן ישראל	עורכי תכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23/06/2014	חתימה: <i>Dee</i> מס' רישום 31783	שם: מואייד קואסמי	עורכי תכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23/06/2014	חתימה: <i>Dee</i>	שם: נעים גבר ואחר'	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	