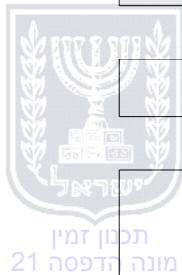


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0120519

מבנה מגורים ותחנת תדלוק בשכונת בית חנינה בירושלים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/09/2017

לאשר את התוכנית

30/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית חנינה.

שטח התוכנית: 6.976 ד'.

התוכניות המאושרות במקום: 3000ב', 3457א', 7158ב' ו- 13456. יעודי הקרקע המאושרים הם דרך, דרך או טיפול נופי, שטח נוף פתוח ומגורים 1 מיוחד.

התוכנית מבקשת שינוי יעוד שטח מגורים 1 מיוחד לשטח מגורים ג' ושינוי ייעוד משטח נוף פתוח בתכנית 3000ב' לשטח לתחנת תדלוק, דרך חדשה ושצ"פ.

התכנית מבקשת בניית מבנה של 8 קומות וזכויות בניה של 320% ותחנת תדלוק ברמה א' לפי תמ"א 18. התכנית מציעה שטח לשצ"פ והסדרת דרך הקיימת בפועל ומוצעת.

בעל הקרקע הוא מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ותחנת תדלוק בשכונת בית חנינה בירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0120519

שטח התכנית 1.2
6.976 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220925 קואורדינאטה X

637325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה מדרום לכביש 20.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		85-86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7158 ב'	א85

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



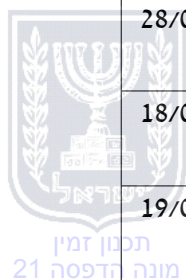
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
07/10/2010	228	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 13456. הוראות תכנית 13456 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	13456
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
28/09/2014	15	6887	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7158/ב.	החלפה	7158/ב
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3000/ב.	החלפה	3000/ב
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/3457/א.	החלפה	במ/3457/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פטר קינן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פטר קינן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			01/02/2016	גדי רובינזון	29/05/2016	דו"ח הידרולוגי סביבתי	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		21/06/2017	פטר קינן	21/06/2017	מחייב לעניין קווי בניין, שלבי ביצוע ושימושים ומפלס כניסה קובעת	לא
תנועה	מנחה	1: 250		12/06/2017	רולי פלד	21/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/06/2017	זיד מוסטפה	21/06/2017		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עומר עבדאללה דרוויש			ירושלים	אל חאלסה	20	02-6563851	02-6563851	stav161@013net.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר עבדאללה דרוויש			ירושלים	אל חאלסה	20	02-6563581	02-6563851	stav161@013net.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עומר עבדאללה דרוויש			ירושלים	אל חאלסה	20	02-6563851	02-6563851	jelco_ace@yahoo.com
אחר	זיאד זגאייר			ירושלים	דרך רמאללה	80			jelco_ace@yahoo.com
אחר	פריד שוויקי			ירושלים	דרך רמאללה	80			jelco_ace@yahoo.com
אחר	עומר אשהב			ירושלים	דרך רמאללה	80			jelco_ace@yahoo.com
אחר	איברהים יעקוב דרוויש			ירושלים	דרך רמאללה	80			jelco_ace@yahoo.com
אחר	דרוויש עבד אל נאבי			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563581		jelco_ace@yahoo.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	איברהים עיסא שומאן			ירושלים	דרך רמאללה		02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	מוחמד מוסטפה שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	מוחמד סאלים שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	מחמוד מוסטפה שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	מנצור מוסא שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	עזיזה מוסטפה שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m
אחר	עיסא סלים שומאן			ירושלים	דרך רמאללה	80	02-6563851		jelco_ace@yahoo.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דרוויש איברהים יעקוב דרכון אמריקאי 515184082

בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותהם בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פטר קינן	32212		ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinan architects.co m
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)				musa3m@hot mail.com
מהנדס	מהנדס	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גדי רובינזון			הרצליה	שנקר אריה	14	03-6746091		gady@green waveltd.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מדורג בן 8 קומות מגורים ותחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' .
2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לשטח מסחר ותחבורה, דרך חדשה ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת מס' יח"ד מרבי ל 82.
6. בתא שטח מס' 1 קביעת מס' קומות מגורים ל 8 מעל 6 קומות חניה ומחסנים.
7. בתא שטח מס' 1 קביעת בינוי למבנה מגורים מדורג הכולל 8 קומות בכל חתך, בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
8. בתא שטח מס' 3 קביעת בינוי למבנה תחנת דלק מדרגה א' בהתאם לתמ"א 18.
9. קביעת הוראות בדבר דרך חדשה וטיפול נופי.
10. קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
12. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה וקביעת תנאים למתן טופס 4.
13. קביעת הוראות בגין הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).
14. קביעת הוראות בגין מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת תחנת התדלוק ובעת הפעלתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.976	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	82
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,766	6,550
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+65	65

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	6
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
תחנת תדלוק	3

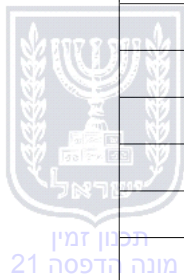
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	תחנת תדלוק	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,110	15.91
דרך ו/או טיפול נופי	314	4.50
מגורים 1 מיוחד	2,355	33.76
שטח נוף פתוח	3,197	45.83
סה"כ	6,976	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.50	314.24	דרך ו/או טיפול נופי
15.92	1,110.97	דרך מאושרת
8.01	559.04	דרך מוצעת
33.75	2,354.87	מגורים ג'
15.94	1,112.17	שטח ציבורי פתוח
21.86	1,525.2	תחנת תדלוק
100	6,976.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותר הקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומות חניה, מחסנים וטכני.</p> <p>ב. יותרו מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר ברוטו ליחיד.</p> <p>ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת. בניה ללא סיתות אסורה.</p> <p>ד. תכנון רחבת היערכות בשטח משותף (מסדרון) בסמוך אל הכניסות ליחיד כך שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בהתאם לת.י. 1918 חלק 3.1.</p> <p>ה. מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות בכל חתך.</p> <p>ו. ישמר מרחק של 8 מ' בין הבניינים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ז. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ח. פיתוח השטח יאפשר מעבר חופשי בין קומות המגורים למפלס 19.80- עבור גישה לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 2 וזאת לרווחת כל דיירי הבניין.</p>
ב	חניה
	<p>א. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. החניה תהא תת קרקעית במלואה. לא תותר חניה עילית.</p> <p>ג. נספח התנועה מנחה.</p> <p>ד. נספח התנועה יציג את כביש הגישה לתא שטח מס' 1.</p>
ג	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ד	ניהול מי נגר
	<p>יותרו 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).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות, מתקני משחקים, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, פינות ישיבה, מעבר תשתיות תתי"ק.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. יותר פיתוח גנני, כולל נטיעות, רצוף, חניה, קירות מגן, פרגולות צל, תאורה, גידור וכיו"ב.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות.</p> <p>ג. פיתוח השטחים הציבוריים יהא בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים ו/או תחנת הדלק.</p> <p>ד. הפיתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו ובשיפוע מתון.</p> <p>ה. פיתוח השטח הציבורי יהא בתאום עם אגף לשיפור פני עיר בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. תנאי לטופס 4 למגורים ו/או לתחנת הדלק סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועות מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ"ר לפחות.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי תנועה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p>
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תאום מול מחלקת שפע שבעיריית ירושלים בדבר העיצוב הנופי לאורך הדרך.</p>
4.6	תחנת תדלוק
4.6.1	שימושים
	מסחר, משרדים, שרותים נילווים, תחנת תדלוק.
4.6.2	הוראות

4.6	תחנת תדלוק
א	<p>איכות הסביבה איכות הסביבה</p> <p>א. מים - הקמת תחנת התדלוק תהיה כפופה ל" תקנות המים (מניעת זיהום מיים, תחנת דלק, תשנ"ז 1997)"</p> <p>ב. ביוב - שטיפים שינוקזו משטחי תחנת הדלק יפנו למפריד דלק תיקני טרם חיבורם למערכת הביוב. תשמר הפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב.</p> <p>ג. פסולת- שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מיחזור או יפנו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפת דלק לקרקע. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמימנים.</p> <p>ה. איכות האויר - יותקנו האמצאים הנדרשים למניעת זיהום אויר.</p> <p>ו. ניטור ובקרה: אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים שמנים ותשטיפים לקרקע יותקנו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>א. תותר הקמת תדלוק מדרגה א' בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18).</p> <p>ב. תותר אספקת דלק לרכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון.</p> <p>ג. בתחום התחנה תותר הקמה והפעלה של חנות לממכר צרכי רכב, חנות נוחות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל, לרבות מרחב מוגן, לא יעלה על 80 מ'.</p> <p>שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין לא יבואו מניין השטחים האמורים.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מתקנים לטיפול ברכב בתחומי התחנה.</p> <p>ה. לא תותר אספקת גז וגז טבעי דחוס. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת מסותתת. בניה ללא סיתות אסורה.</p> <p>ז. קביעת גובה מירבי לקירוי תחנת הדלק ל 9 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אל ומי תחנת התדלוק, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>אספקת גז וגז טבעי דחוס אסורה. סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 26.4	34.8	82	(3) 45	(2) 625	סה"כ שטחי בניה	(1) 7492	2072	696	4478	2355	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	6	(5) 8	(8) 6				45	700			15	(7) 685	1525	3	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
3	3																



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(6)	(6)	1	מגורים ג'	מגורים ג'
3	6	3	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992) לרבות שטחי מרפסות, מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ע"פ התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 7204 מ"ר שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים..
- (2) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע יהיו 320%.
- (3) 80% תת קרקע.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 29 מ'..
- (5) 8 קומות בכל חתך.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) מתוכם 65 מ"ר עבור מסחר ו-620 מ"ר עבור קירוי תחנת הדלק ושרותים סניטריים, לא יותר לנייד שטחים אלה לשימושים אחרים. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת..
- (8) גובה קירוי תחנת הדלק יהא כ-9 מ'. גובה המבנים עבור תחנת הדלק לא יעלה על 6 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

- א. תנאי למתן טופס 4 למגורים ו/או תחנת התדלוק יהא סיום פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הפיתוח ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. תנאי למתן טופס 4 למגורים יהא ביצוע הדרך עד תא שטח מס' 1 ולאורכו בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לתחנת התדלוק יהא השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט והשלמת ביצוע הסדרי התנועה והחניה להנחת דעת עיריית ירושלים והמפקח המחוזי לתחבורה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3**עתיקות**

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבנייה או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
- ב. מייד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגיש התוכנית / מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה הראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש

<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. לא תותר הקמת שנאים על עמוד חשמל.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח נמגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל הניתן, של מי נגר עיליים וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)</p>	
<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויי בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ג. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ד. כל שינוי מעל 0.5 ממפלס הכניסה הקובעת יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ה. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים. שינוי השלבויות יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ו. יישמר מרחק של 8 מ' בין הבניינים מעל קומת החניה. צימצום המרחק יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנון ותכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>גובה התכנית מהווה מדרגה עליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית. העגורן יסומן בהתאם לת.ג. 5139.</p>	



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. הבניינים המסומנים בתכנית להריסה בכל חלקה ייהרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתאום אם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא נטיעת עצים בוגרים בשטח מגרש המגורים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור ע"י אגף תושיה והמפקח המחוזי לתחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטרית (גבהים ניקוז תאורה וכו') .</p> <p>ז. אישור תכנית לתכנון הדרך הסטטוטורית, שאינה קיימת, דרומית לתכנית.</p> <p>ח. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה להנחת דעתו של מהנדס הועדה.</p> <p>כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועות מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ"ר לפחות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם המשרד להגנת הסביבה, לשם ביצוע כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת תחנת התדלוק ובעת הפעלתה ולשם הבטחת ביצוע הוראת תמ"א 18 שינוי מספר 4.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף שפע לגבי פרטי פיתוח שיבוצעו בשטח התכנית.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף תברואה, המחלקה לאיכות הסביבה, חב' הגיחון, רשות הכבאות ההצלה, נגישות ושפ"ע עצים.</p>

6.13	שילוט וסימון
	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אל בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p>

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

6.15	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

הריסות ופינויים

6.16

א. הבניין, הגדר והסככה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	היתר בניה ראשון	1. הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים (שצ"פ ודרכים) בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. אישור תכנית עבור תכנון הדרך הסטטוטורית שאינה קיימת דרומית לתכנית.
3	תנאי למתן טופס 4	סיום ביצוע בפועל של השצ"פ והדרכים בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21