

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0730739

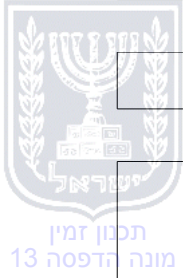
קביעת בינוי ותוספת זכויות בניה עבור אולם ספורט בבית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית (מגרש 10 בתב"ע 7469א) קיים בית ספר תיכון לבנות, שנבנה בהיתר מס' 103415 (תיק בנין 2010/0440) משנת 2011.
בניית בית הספר מיצתה את רוב זכויות הבניה (נבנו כ-4391 מ"ר מתוך 4753 מ"ר מותרים) והותרה אפשרות להוסיף בינוי בהיקף מצומצם בהיקף של 362 מ"ר בלבד.
לצורך הקמת אולם ספורט בחלקו הצפוני של מגרש ביה"ס, בשטח בנוי של כ-800 מ"ר, מבקשת תכנית זו להגדיל את זכויות הבניה בשיעור של 500 מ"ר נוספים, מכח תקנה 62א (א) 16 (א) 1 לחוק התו"ב.
התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע, את קווי הבניין ואת מס' הקומות המרבי המאושרים בשטח עפ"י תכנית 7469א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת בינוי ותוספת זכויות בניה עבור אולם ספורט בבית חנינא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0730739	מספר התכנית	
7.920 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (16) (א) (1)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221175
	קואורדינאטה Y	637675

1.5.2 תיאור מקום: בין רחוב אלסכאכני לרחוב אלבירוני בשכונת בית חנינא בצפון ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		83, 200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10	א / 7469

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2014	1989	6944	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7469/א ממשיכות לחול.	שינוי	7469/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף בורשטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף בורשטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21: 39 09/10/2019	יוסף בורשטין	07/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה - נספח מס' 1	21: 40 09/10/2019	יוסף בורשטין	07/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים - נספח מס' 2	10: 53 13/10/2019	אלון ורד	06/10/2019	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עודד לילינטל		עיריית ירושלים - מחלקת תכנון מבני ציבור	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297671		lloded@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עודד לילינטל		עיריית ירושלים - מחלקת תכנון מבני ציבור	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297671		lloded@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים - נכסי העירייה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857		

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	יוסף בורשטין	115356		נס ציונה	(1)		08-9365299	08-9363499	mail@burshtein.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אלון ורד	1010		רמת השרון	המלכים	13 א		03-5288430	alon@veredgroup.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף קראוס	1363	קראוס חברה למדידות	ירושלים	(2)		02-5400430		photocad@kraud-eng.co.il

(1) כתובת: פנחס ספיר 8, ת.ד. 132.

(2) כתובת: הרטום 9, הר חוצבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אולם ספורט במגרש של בית ספר קיים, תוך הגדלת שטחי הבניה המאושרים ב-500 מ"ר, ברחוב אלבירוני, בית חנינא, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי להקמת אולם ספורט לבית הספר הקיים בתחום תא שטח מס' 101, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום תא שטח מס' 101, ב-500 מ"ר וקביעתם ל-5253 מ"ר.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבורי	7,923	100
סה"כ	7,923	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,920.36	100
סה"כ	7,920.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית ספר תיכון, כמאושר בתכנית 7469א.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת אולם ספורט עבור בית הספר הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות, וגובה הבניה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. 3. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. 4. מרחק מינימלי בין שני מבנים סמוכים יהיה 6 מ'. 5. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יהיו מחופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה, שאינה מסותתת, אסורה. 2. יותר שילוב של חומרי חיפוי עמיד אחרים בחזיתות, לצד האבן המסותתת, בשיעור שלא יעלה על 30% מסך שטח מעטפת החזיתות.
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת מתן היתר הבניה.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית נמצאת בתחום רגישות א'1 בהתאם לתמ"א 4/ב/34. 2. יש להבטיח תכסית פנויה ו/או שטחים חדירי מים בשיעור של 25% משטח המגרש הכולל כדי לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט, בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או הפגיעה בהם. 2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת כלשהי בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 4. ראה סעיף קטן ז.5. להלן.
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית מונח הדפסה 13</p> <p>4. לרבות קווי 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 סולאריים), 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. ביצוע על האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום על שטח התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לאולם הספורט הוא נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית, בשטח הפונה לחזית הראשית של תא השטח, בתיאום עם אגף שיפור פני העיר. ראה סעיף קטן ו' לעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	עיקרי			
6	6	4	4	4	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	101	מבנים ומוסדות ציבור
					4	5253	(1) 7923		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש לפי תצ"ר מס' 208/2014.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת אולם הספורט תהא בהנף אחד, לא תותר הקמתו בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: תוך 10 שנים מיום אישורה.

