

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0365585

הקמת בניין חדש בן 4 קומות בבית חנינא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/07/2017

להפקיד את התכנית
06/03/2018

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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית חלקה 52 בגוש 30610 הנמצאת בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' פיידו אל-עלמי, סמטה 3).
החלקה הינה בבעלות פרטית.
החלקה הינה ריקה ופנויה.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית במ-3458 א' חלק מהחלקה מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד וחלק מיועד לדרך.
בחלק המיועד למגורים, תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה, מספר קומות קביעת קווי בניין חדשים והוראות בנייה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
בעבר הופק היתר בנייה לבניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. ההיתר הופק במסגרת תיק בניין 1992/563.00, אך לא נבנה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות בבית חנינא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0365585

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.807 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221946 קואורדינאטה X

637791 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל עלמי פידי, בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל עלמי פידי		

שכונה בית חנינא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	52	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר .62	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/ 3458 /א'.	החלפה	במ/ 3458 /א
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 /ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות מרבי וגובה בנייה מרבי	29/01/2018	מחמד קיימרי	22/01/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	24/09/2017	מחמד קיימרי	06/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	סלימאן מוצטפה			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	sal8282@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התוכנית הינו מיופה כח ע"י בעלי עניין בקרקע..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אמין סאלם נג'אר			באמצעות מוצטפה סלימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	sal8282@gmail.com
אחר	סאמי סאלם נג'אר			באמצעות מוצטפה סלימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	sal8282@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד.
אין באישור התוכנית בכדי ללמד על הזכויות בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניין חדש בן 4 קומות בבית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 6 יח"ד.
3. קביעת שטחים מירביים בתוכנית.
4. קביעת מס' קומות מרבי ל- 4 קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות לעניין הפקעה לצורכי ציבור.
9. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	240	29.74
מגורים 5 מיוחד	567	70.26

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	807	סה"כ



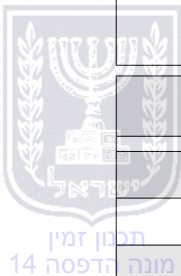
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.83	240.85	דרך מאושרת
70.17	566.54	מגורים ג'
100	807.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. קומת הקרקע תהיה במפלס המדרכה הצמודה לבניין המוצע, וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ג. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל הבינוי והגדרות בשטח התכנית, לרבות בשטח הדרך. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התוכנית. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר (תכנית לצרכי רישום). 9. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תוכנית פיתוח השטחים הגובלים בגבול התוכנית ובתוך גבולות התוכנית. 10. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות ופיתוח השטחים הגובלים בגבול התוכנית ובתוך גבולות התוכנית.
ג	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן להריסה בתשריט כתנאי להיתר בניה, תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. ניוד שטחי המרפסות כמצוין בטבלה 5 (מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי) תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. קומת הקרקע תהיה במפלס המדרכה הצמודה לבניין המוצע. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-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.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי							שרות	
3	3	3	1	4	12.48 (1)	11	6	40	218	1234	374	144	716	567	1	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
60	3	1	1	מגורים	מגורים ג'

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:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 15.34 מ' ומעקה תיקני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- מבנה/גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.4 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).

6.5 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית וחיבורם למערכת השקיה, בתיאום אגף שפייע גננות. 2. פיתוח השטחים הגובלים בגבול התוכנית ובתוך גבולות התוכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14