

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0507012

הקמת שני בניינים חדשים, בית חנינא, ירושלים

ירושלים

מחוז

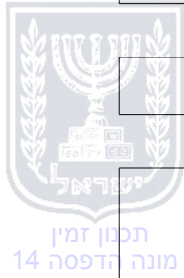
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכי' בית חנינה בצפון ירושלים.
על החלקה חלה תכנית מאושרת מסי' 7624 שמייעדת את החלקה לאיזור מגורים 1 מיוחד (אחוזי הבניה 75%).
התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים ד'.
התכנית מציעה להקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל חניה תת קרקעית.



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

הקמת שני בניינים חדשים, בית חנינא, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0507012	מספר התכנית	
1.742 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	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

221310 קואורדינאטה X

636425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, ירושלים

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	דרך בית חנינא		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		225, 231-232

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
24/12/2013	2241	6719	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7624	החלפה	7624



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, וקווי בניין	05/03/2018	בשיר טויל	05/03/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	05/03/2018	בשיר טויל	05/03/2018	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	מג'די מוחמד זגייר			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z @hotmail.c om

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		מג'די מוחמד זגייר			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail .com
אחר		אזדהאר עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail .com
אחר		איאד עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail .com
אחר		אכרם עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail .com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		אמין עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com
אחר		ודאד עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com
אחר		מחמד עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com
אחר		נאיל עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com
אחר		נואל עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com
אחר		סאמי עבד אלחמיד פראגי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838460	02-5838460	m_2009_Z@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105558		ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 שני בניינים חדשים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

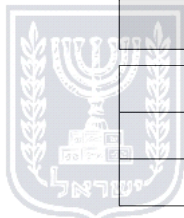


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3- קביעת שטחי בניה מרבים.
- 4- קביעת מס' הקומות המירבי ל 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית.
- 5- קביעת מספר יח"ד לסה"כ 32 יח"ד.
- 6- קביעת קווי בנין לבניה.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
- 9- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתי	מגורים ד'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,742	אזור מגורים 1 מיוחד
100	1,742	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
80.18	1,396.38	מגורים ד'
19.82	345.13	שטח ציבורי פתוח
100	1,741.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות לעיל תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>8. קוי הבניין בכל תא שטח יהיו 4 מטרים מגבול מגרש ו 8- מטרים בין הבניינים.</p> <p>9. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מטרים מגובה מפלס הפיתוח הסופי.</p> <p>10. מפלס הכניסה הקובעת לבנייני המגורים יוצע ככל הניתן במפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת בתאום עם אגף תושיה.</p>
ב	חניה
	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- לעת מתן היתר בניה ניתן לתכנן חניה משותפת לשני המבנים.</p> <p>- החניה תהיה תת קרקעית.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>2. האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב בתחום השצ"פ יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות ביצוע בתכנית זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	פסולת בניין

4.1	מגורים ד'
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תתאפשר גישה חופשית לגג הבניין דרך מדרגות הבניין המשותף, לכל דיירי הבניין, בו ימוקמו המערכות הטכניות.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 בניה יהיה אישור תכנית פיתוח השצ"פ בתיאום עם מח' שפ"ע גנות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות והבינוי בפועל בתא השטח המיועד לשצ"פ.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש לרבות מדרכות ונטיעת עצים בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה תיאום עם חברת מוריה בדבר תכנון דרך הגישה עם תכנון וביצוע כביש מס' 21.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקנה משחקים, שירותים ציבורים, גינון ונטיעות, ספסלים, פינת משחקים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח:</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה עבור המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>2. תנאי למתן היתר בניה למגורים אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח לאגף שפייע.</p> <p>3. תנאי לטופס 4 למגורים סיום ביצוע השצ"פבהתאם להנחיות אגף שפייע.</p> <p>4. על שטח הציבורי הפתוח יחולו הוראות סעיף (6.5) הפקעה לצורכי ציבור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	שרות	עיקרי	שרות						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 25.6	16	(2) 440	(1) 3073	1167	210	266	1270	698	1	1		מגורים ד'	
(4)	(4)	3	8	(3) 25.6	16	(2) 451	(1) 3148	1244	177	266	1301	698	2	2		מגורים ד'	
(4)	(4)	3	(6) 8	(3) 25.6	23	32	(5) 45	6221	2411	387	532	2571	1396	1-2	2 - 1	סך הכל	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר העיקרי העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
160	(4)	(4)	1	1		מגורים ד'
160	(4)	(4)	2	2		מגורים ד'
320	(4)	(4)	1-2	2 - 1	<סך הכל>	מגורים ד'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 160 מ"ר מרפסות.
- (2) שטחי הבניה המרביים מעל לקרקע הינם 250%, במידה וחלק מקומת החניה תהיה על קרקעית, שטחים אלו יכללו במנין אחוזי הבניה המירביים..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג.
- (4) כמצוין בתשריט.
- (5) תכסית בנייה תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (6) 8 קומות ממפלס הפיתוח הסופי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.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.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>ייותרו 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>
6.3	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>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.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. 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.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>



7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר איכלוס	<p>- גמר פיתוח השצי"פ לשביעות רצון מחי שפייע</p> <p>- נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפייע גננות.</p> <p>- סלילת הכביש המוצע בפועל.</p>
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.		