

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0479097

שינוי בקווי בניין וקביעת בינוי לבניה בשטח

ירושלים

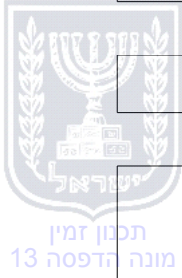
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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 בשכונת בית חנינה בגוש 30611 חלק מחלקה 181 ברחוב אלאים התכנית החלה על החלקה תכנית מאושרת מס' 6671 ומיעדת החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד מטרת התכנית :-

1. בתכנית 6671 נקבעו קווי הבניין הבאים :-
קדמי 6 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ'

התכנית מציעה לתקן קווי בניין אלו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
כמו כן קובעת התכנית בינוי להקמת 8 בנייני מגורים חדשיים לשם הקמת 21 יח"ד קביעת הבינוי בא בהתאם לדרישה שבסעיף 9 סעיף קטן ח בהוראות תכנית 6671.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין וקביעת בינוי לבניה בשטח

מספר התכנית 101-0479097

1.2 שטח התכנית 4.235 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

220668 קואורדינאטה X

637621 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' בית חנינה, רח' אל איאם סמ' 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל איאם		

בית חנינה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		181

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 13



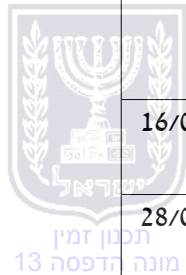
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו משנה את תכנית 6671 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6671 ממשיכות לחול	כפיפות	6671



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				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	15/03/2018	מחמד אבו זניד	15/03/2018	מחייב בגבול קוי בניין ומספר קומות מרבי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/11/2016	מחמד אבוו זניד	15/03/2018	תשריט מצב מאושר	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	חרבי אבו רמילה			ירושלים	(1)		02-5380601		petra.engineering@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ירושלים שכי' בית חנינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מחמד אבו זניד			ירושלים	(1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מאהר אבו לילה			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, חרבי אבו רמילה			ירושלים	(3)		02-5380601		petra.engineering@yahoo.com
בעל זיכיון	בעל זיכיון, זוהיר אחמד אלדר			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, נור ברדאעי			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מחמד אחמד דר			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, דיאא חרבאווי			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אבראהים סביח			ירושלים	(2)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, יעקוב טוב לבן			ירושלים	(2)				

(1) כתובת: ירושלים, שכי' בית חנינא, רח' אלמאמון 4.

(2) כתובת: ירושלים, שכי' בית חנינא, דרך בית חנינא.

(3) כתובת: ירושלים

שכי' בית חנינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עותמאן אסעיד עבד אלחמיד אבו זאהריה			ירושלים	(1)		02-5380601		
בעלים		עבדאללה עבד אלעזיז אחמד תאיה			ירושלים	(1)		02-5380601		
בעלים		קטיפה בת סאלח אלגמל			ירושלים	(1)		02-5380601		
בעלים		עלי חסן אחמד אלדר			ירושלים	(1)		02-5380601		
בעלים		כאמאל עיסא אברהאים עבד אללה			ירושלים	(1)		02-5380601		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד
(1) כתובת: ירושלים, בית חנינה החדשה.

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	מחמד אבו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה (2)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, בית חנינה, דרך ראשית.

(2) כתובת: ירושלים, עיסוויה.



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

שינוי בקווי בניין מאושרים וקביעת בינוי להקמת 8 בנייני מגורים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א'.

2. שינוי בקווי בניין מאושרים.

3. קביעת בינוי להקמת 8 בניינים חדשים לשם הקמת 21 יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי.

4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן הביתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	4,235.87	100
סה"כ	4,235.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,235.87	100
סה"כ	4,235.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'																																				
4.1.1	שימושים																																				
	מגורים																																				
4.1.2	הוראות																																				
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר הקמת 8 בניינים חדשים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לטבלה שלהלן:</p> <table border="1" data-bbox="287 537 1276 963"> <thead> <tr> <th>מס' קומות</th> <th>מס' יח"ד</th> <th>מס' הבנין</th> <th>טפוס הבנין</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>C</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 21 יחידות דיור.</p> <p>ו. תותר תוספת מרפסות זיז בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ז. ישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p>	מס' קומות	מס' יח"ד	מס' הבנין	טפוס הבנין	3	3	1	A	3	2	1	B	3	2	2	B	3	2	3	B	3	2	4	B	3	2	5	B	3	2	6	B	3	6	1	C
מס' קומות	מס' יח"ד	מס' הבנין	טפוס הבנין																																		
3	3	1	A																																		
3	2	1	B																																		
3	2	2	B																																		
3	2	3	B																																		
3	2	4	B																																		
3	2	5	B																																		
3	2	6	B																																		
3	6	1	C																																		
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.</p>																																				
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה 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>																																				
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p>																																				



4.1	מגורים א'
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת של עצים בוגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. (2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים א'
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 סלולאריים), 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיא הכנת תצ"ר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם והיא תועבר לרשם המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>5. ראו תנאים להיתר בהוראות תכנית 6671.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיא נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית הראשית ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>הערה :- מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 6671 ולא שינוי במסגרת תכנית 479097 זו, ממשיכות לחול.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד?).</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 25% שטחים חדירי מים משטח תא שטח מס' 1, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש</p>
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
	מפלג	מתחת לכניסה הקובעת												מפלג	שטחי בניה	גודל מגרש כלי
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	1	3	(3)	4.95	21	(2)	(1)	(1)	4236	A1,B1,B2, B3,B4,B5,B6,C1	1	מגורים	מגורים א'

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. אחוזי הבניה העיקריים המקסימליים יהיו 75% בהתאם לתכנית מאושרת 6671.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 6671.

(2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) התכסית המרבית מעל פני הקרקע תהא 45%.

(3) בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13