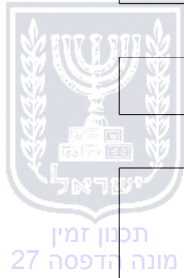


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0572172

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד, בית חנינה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

נתוני התכנית:

שם תכנית:

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד, בית חנינה ירושלים

מקום התכנית:

חלקה 79/80 בגוש 30614, מגרש 93א, חלקה ארעית 429 לפי תצ"ר מס' 549/2016, הנמצאת על כביש מס' 250, לפי תכנית מס' 7155 ב.

בית חנינה, ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. מדובר במגרש 93א המיועד לאזור מגורים 1 ע"פ תב"ע 7155ב

2. לא קיימים בניינים בשטח.

3. התכנית תואמת את מדיניות התכנון לשכונת בית חנינה ושועפאט.

התכנית מציעה:

1. הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומות חניה ושירות תת-קרקעית.

2. קביעת בינוי ל- 18 יח"ד.

3. הפרשת שטח ציבורי פתוח, בהתאם למדיניות התכנון בשכונה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע:

מגיש התכנית הנו הבעלים של חלקה 93, גוש 30614.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד, בית חנינה ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0572172

מספר התכנית

1.136 דונם

שטח התכנית 1.2

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

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

222075 קואורדינאטה X

637050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח מצפון לתל אלפול בית חנינה 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			

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		5, 65, 75, 79-80

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7155 / ב	א93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
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 מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 7155/ב למעט הוראות חלוקה תכנונית.	החלפה	7155/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/א



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 אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים וחזיתות	15: 36 17/01/2019	מחמד אבו גנאם	17/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תכנית קומות	15: 34 17/01/2019	מחמד אבו גנאם	17/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 14 17/01/2019	מחמד אבו גנאם	17/01/2019	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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	איהאב סאלחי			ירושלים	אל גדוד סמ 4 (1)		02-5326228		sat@hotmail.co.il

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. באמצעות ייפוי כח מאת חאלד עבד אל-מועטי אל-קוטוב ומוחמד עבד אל-מועטי אל-קוטוב, מבין יורשי עבד אלמועטי אלקוטוב,, כתובת: אל גדוד סמ 4 בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין 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	מוחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	(1)		02-6274686		abughanamof fice@yahoo.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרג' אל מהור (2)	2	02-6276585		aalawzi@yahoo.co.ca

(1) כתובת: ת.ד. 38164 ירושלים.

(2) כתובת: שועפאט, רחוב מרג' אל מהור 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד בשכונת בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית .

3. קביעת קווי בניין חדשים .

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-7 קומות מעל הקרקע.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית ופיתוח השצ"פ .

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה .

8. קביעת זיקת הנאה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,115	100
סה"כ	1,115	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	906.94	79.97
שטח ציבורי פתוח	227.2	20.03
סה"כ	1,134.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. תותר מרפסות (מעל ה- 250% המותרים) בהתאם לשטחים הקבועים בעמודת מרפסות בטבלה 5 ו לפי התנאים להלן.</p> <p>א. שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך..</p>	
חניה	ב
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ד
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ה
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
<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>	

4.1	מגורים ד'
	<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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ט. גובה הכניסה הקובעת יתואם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.2 מ'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גן ציבורי, לרבות מתקני משחקים ונטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כזיקת הנאה למעבר רגלי על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.</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	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	3	7	(3) 18.72	20	17	(2) 36	444	(1) 4029	1788	335	233	1673	907	1	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מ"ר הכולל בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי				
170	1763 מ"ר	4	4	1	1	מגורים	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 250%..
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .
 ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**ניהול מי נגר**

א. יוותרו 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).
 ב. לעת מתן היתר בניה, יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר לשצ"פ שבתא שטח 2.

6.4**סטיה ניכרת**

א.גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ג. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי סעי' 4.1.2 (א) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.
 ד. שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהא סטיה ניכרת.

6.5**מגבלות בניה לגובה**

א.על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 ב.על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.6 היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	<p>1. הסדרת דרך גישה ראויה לשטח התכנית בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 2 בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
2	היתר בניה	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>
3	טופס אכלוס	<p>1. גמר פיתוח דרך הגישה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. גמר פיתוח שצ"פ בתא שטח 2 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27