

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0619866

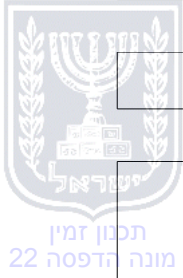
הקמת 2 מבנים למגורים, בית חנינא ירושלים

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

מקום התכנית: בית חנינא.

שטח התכנית: 1257 מ"ר.

ייעוד השטח על פי תכנית א/3457 המאושרת הינו אזור מגורים -5 מיוחד.

התכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע לאזור מגורים ד", שצ"פ ודרך משולבת עבור הקמת 2 בנייני מגורים. בשטח קיים מבנה מגורים הבנוי ללא היתר ומיועד להריסה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2 מבנים למגורים, בית חנינא ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0619866	מספר התכנית	
1.257 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	
לי"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

220965 קואורדינאטה X

637329 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים

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		80, 85

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3456/א	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
101-0120519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0120519 ממשיכות לחול.	7611	931	02/11/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 41 24/11/2019	שמואל דוידסון	08/06/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 09 24/11/2019	אחמד עבאסי	25/08/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 54 18/11/2019	שמואל דוידסון	08/06/2018		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

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		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		06-6296666		
	פרטי	סאמי שעבאני			ירושלים	דרך בית חנינא		052-7300687		

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
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	ליכטמן אברהם דוד		077-7800395		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בנייני מגורים בני 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

ב. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך משולבת.

ג. קביעת מס' קומות עבור שני המבנים ל-8 קומות מעל 2 קומות לחניה ו/או מחסנים.

ד. קביעת מס' יח"ד ל-16 יח"ד לשני המבנים.

ה. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית

ו. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, עקירה ולשימור.

ז. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, מדרגות וגדרות.

ח. קביעת הוראות בנוי ופיתוח.

ט. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

יא. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	2,1	בלוק עץ/עצים להעתקה
שטח ציבורי פתוח	401	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך משולבת	402	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך משולבת	402	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים ד'	2,1	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	401	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ד'	2,1	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ד'	2	מבנה להריסה
שטח ציבורי פתוח	401	מבנה להריסה
מגורים ד'	2,1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

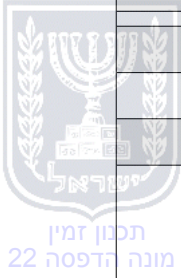
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,154	94.59
שטח ציבורי פתוח	66	5.41
סה"כ	1,220	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	130.82	10.41
מגורים ד'	900.77	71.65
שטח ציבורי פתוח	225.51	17.94
סה"כ	1,257.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. פתרון החניה יהיה תת קרקעי באופן מלא.</p> <p>ג. תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p> <p>ד. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ', קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תותר חניה משותפת לשני המבנים.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 ונספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבינוי המסומנים בצהוב מיועדים להריסה</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות העל קרקעיות המרבי בתכנית זו כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת (סטיה ניכרת), (התשס"ב. 2002-</p> <p>ג. שלביות ביצוע סעיף 7.1 ת"ס 2-3 להוראות הינם מחייבים. כל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל.</p> <p>ב. תנאי להיתר איכלוס יהיה פיתוח שביל/ מעבר הולכי רגל מהדרך המאושרת מצפון עד גבול מגרש המגורים.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. עיצוב חזיתות של תוספות בניה ובניה חדשה לרבות חומרי גמר יעשה בתאום ואישור מהנדס הועדה</p>





<p>מגורים ד'</p> <p>4.1</p> <p>המקומית או מי מטעמו . ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ, 1: 100 לאישור מהנדס הועד המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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) להליך : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.תכ בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת שפ"ע. ה. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : המח' למדיניות התכנון, נגישות, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית. ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. ז.תנאי להיתר בניה יהיה תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים. ח. תנאי להיתר בניה יהיה גישה מוטורית למגרש, עד לסלילת הדרך המשולבת מצפון.</p>	<p>ח</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <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>	<p>ח</p>
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק, מצללות, פינות ישיבה ופנאי. ג. מעבר תשתיות ת"ק ד. מתקנים הנדסיים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. ב. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר. ג. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה בסעיף 6.2 להלן .</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך משולבת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p>	<p>א</p>

דרך משולבת	4.3
<p>1. השטח המסומן בתשריט בפסים אדום וירוק הינו שטח לדרך משולבת. 2. רוחב שטח זה יהיה ע"פ המסומן בתשריט. 3. על שטח זה תחול הוראת הפקעה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	2	8	(3) 27.2	17	8	(2) 45	426	(1) 1913	705		240	888	449	1		מגורים ד'
(4)	(4)	2	8	(3) 27.2	17	8	(2) 45	346	(1) 1566	352	80	210	844	452	2		מגורים ד'
			8			16	(2) 45	386	(1) 3479	1057	80	450	1732	901		<סך הכל>	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
80	(4)	(4)	1		מגורים ד'
80	(4)	(4)	2		מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מרפסות מקורות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מרפסות.
- (2) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (3) מעבר למפלס זה תותר הקמת חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (4) לפי תשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. כתנאי להיתר בניה למגרש מגורים, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התצ"ר יכלול את שטח מגרשי המגורים ולא יכלול את השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור וקבלה אישור כשרה לרישום, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>
6.4	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. 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>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	כל מבנה יבוצע בהינף אחד, למעט קומות החניה המשותפות.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	אישור תכנון השטח הציבורי מול מח' שפ"ע
3	תנאי לאיכלוס	גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22