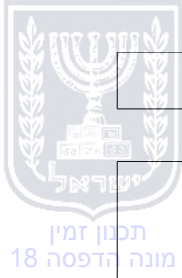


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0735597

הקמת בניינים חדשים בשכ' בית חנינא-ירושלים



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:
01/07/2019

להפקיד את התכנית
26/01/2020

תאריך 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

התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינה גוש 30614 חלקות 148,118.

התכנית המאושרת בתחום התכנית היא 7155ב וחלוקה שחילקה את שטח התכנית ל-2 תאי שטח 118א+118ב על שטח בסה"כ 4722 מ"ר, המייעדת את החלקות למגורים 1 מיוחד.

היעודים המאושרים בתכנית הם :
1-אזור מגורים 1 מיוחד.

מצב מוצע :

אזור התכנית נמצא באיזור תל אלפול הרגיש מבחינה נופית , על כן התכנית מציעה בינוי עד 4 קומות מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	4.722 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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
	קואורדינאטה X	222200
	קואורדינאטה Y	636850

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה

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		78-79, 118, 148

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	118 א - 118 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 תוכנית 62.	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 7155/ב.	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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 06 23/12/2019	מואייד קואסמי	23/12/2019	2	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 07 07/01/2020	מואייד קואסמי	07/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 22 08/01/2020	אנס שריף	08/01/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		13: 43 16/12/2019	מואייד קואסמי	16/12/2019		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		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297777	fsavishai@j erusalem.m uni.il
	פרטי	באסל חוסיני		ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6285059	02-6285059	hoseen_bas el@gmail.c om
	פרטי	זוהיר עמד		ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6285059	02-6285095	zoheramad2 000@gmail. com

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	אילן אפרת	8176	א.ש. רנד הנדסה	ירושלים	ירושלים	1			moayad.kawa smi@gmail.c om



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	מואייד קואסמי	31763	א.ש. רנד הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה				moayad.kawa smi@gmail.c om
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא				zd5838502@g mail.com
	יועץ תחבורה	אנס שריף	2898079	ירדו	ירושלים	הנביאים		02-6275463		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 חמישה בניינים חדשים בני 4 קומות, בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. הרחבת דרך מאושרת.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יח"ד ל-48 יח"ד.
6. הקמת בניינים חדשים בני 4 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	3,370	71.35
דרך מאושרת	1,347	28.52
מעבר ציבורי להולכי רגל	6	0.13
סה"כ	4,723	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,327.45	28.11
דרך מוצעת	105.63	2.24
מגורים ד'	2,954.3	62.56
שטח ציבורי פתוח	335.26	7.10
סה"כ	4,722.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- הבינוי יהיה בהתאם לטופוגרפיה. קירות התמך לא יעלו על 3 מ' גובה ממפלס הפיתוח.</p> <p>2- יותר מספר מבנים מלבד שהמרחק בניהם לא יפחת מ-6 מ' בין המבנים בחלק הבניה מעל הקרקע.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<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 למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת: אגף תושבי"ה, מחלקת הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, ח' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לרבות מפלסי פיתוח בתחום המגרש והתאמתם למפלסי הדרך הסטטוטורית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה הכנת תצ"ר.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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),</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>התשס"ב-2002. ג. שלביות ביצוע השטח הציבורים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר כחלק מפיתוח הפרוייקט.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. 2. על שטח זה יחלו הוראות הפקעה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים 1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. 2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>



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					
(7)	(7)	6 (6)	4 (5)	11.82	28	(3) 45	417	(2) 7056	3732	(1) 896	372	1776	1691	1	מגורים	ד'
(7)	(7)	2	4 (8)	15.83	20	(3) 45	417	(2) 5274	2800		252	2022	1263	2	מגורים	ד'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
280	(7)	(7)	1	מגורים	מגורים ד'
200	(7)	(7)	2	מגורים	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתחת להכניסה הקובעת במפלס 0.00 לכל בניין.
- (2) כולל שטחי מרפסות..
- (3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (4) נקבע הגובה הזה מהכניסה הקובעת במפלס 0.00 לכל בניין, ומעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני.
- (5) בכל חתך מעל מפלס 0.00.
- (6) בבנין בו הכניסה לחניה יהיה 6 קומות תת קרקעיות, יתר הבניינים יהיו 2 קומות תת קרקעיות למחסנים.
- (7) לפי המסומן בתשריט..
- (8) בכל חתך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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. 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. 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.
6.3 ניהול מי נגר	ייתרו 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).
6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועד להריסה.
6.5 היטל השבחה	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.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	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 ובהתאם להוראות ההפקעה שלהלן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון.
2	היתר איכלוס	1. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה גישה מוטורית בפועל לשני המגרשים. 3. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	כל בניין יבוצע בהנף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18