

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0732362

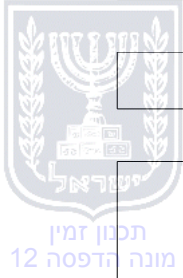
שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14158-בית חנינה-ירושלים

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

התכנית חלה על חלק מחלקות מספר 109/104 גוש 30611 מגרש מאדמות בית חנינה, שטח החלקה 1776 מ"ר. התכנית מציעה שינוי בהוראות בנוי שנקבעו בתכנית המאושרת 14158 בעניין קווי בניין ומספר קומות מתחת הכניסה הקובעת ומספר יחידות דיור ושינוי פתוח והצעת שני בניינים במגרש במקום בניין אחד. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14158-בית חנינה-
ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0732362

מספר התכנית

1.776 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)
62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	220819
קואורדינאטה Y	637832

1.5.2 תיאור מקום**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	אל איאם		

שכונה בית חניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		104, 109, 111

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
14158	201, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14158	כפיפות	תכנית זו משנה תכנית מס' 14158 כפיפות את המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות ושנקבעו בתכנית מס' 14158 ממשיכות לחול ללא שינוי.	6858	7585	17/08/2014
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586	16/07/1959



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				מורד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מורד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/01/2020	נביל ראגאבי	09: 03 19/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/11/2019	נביל ראגאבי	10: 53 31/12/2019		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



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
מר	פרטי	נעים גבר			ירושלים	דרך שועפאט				nabilmarmash@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעים גבר			ירושלים	דרך שועפאט				nabilmarmash@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מר	נאפז אשהב			ירושלים	דרך בית חנינא				nabilmarmash@yahoo.com
בעלים	מר	נעים גבר			ירושלים	דרך שועפאט				nabilmarmash@yahoo.com
בעלים	גבירת	גמילה דאגאני			ירושלים	דרך בית חנינא				nabilmarmash@yahoo.com
בעלים	מר	מגד דאגאני			ירושלים	דרך בית חנינא				nabilmarmash@yahoo.com
בעלים	מר	נביל זלאטימו			ירושלים	דרך בית חנינא				nabilmarmash@yahoo.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מר	חאתם ח'ממאש			ירושלים	דרך בית חנינא				nabilmarmash@yahoo.com

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	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		nabeelrajabi@yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא				musa3@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	1	02-6275763		mohammad@yarden-eng.com
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	נביל לתכנון והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא				nabeelrajabi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14158 וקביעת הוראות חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות תכנית 14158 בעניין קווי בניין ומספר קומות מתחת כניסה קובעת .
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת שני בניינים במקום בניין אחד מאושר בתכנית 14158.
3. שינוי בקווי בניין מאושרים .
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. הגדלת מס' יח"ד בשטח מ-24 יח"ד מאושרות ל-29 יח"ד מוצעות .
7. הגדלת שטחי שירות מאושרים בשטח .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,423	80.17
שטח ציבורי פתוח	352	19.83
סה"כ	1,775	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,423.59	80.14
שטח ציבורי פתוח	352.71	19.86
סה"כ	1,776.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14158 וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספחי הבינוי המצורפים לתכנית, השינויים כוללים: 1. שינוי מס' בניינים (2 מבנים במקום אחד מאושר בתכנית 14158). 2. הגדלת מס' יח"ד מ-24 יח"ד מאושרים ל-29 יח"ד מוצעות. 3. שינוי קווי בניין מאושרות וקביעת קווי בניין חדשים. 4. שינוי במספר קומות מאושרת תת קרקעיות וקביעת בינוי של 8 קומות על קרקעיות מעל שתי קומות תת קרקעיות במקום קומה אחד מאושרת בתכנית 14158. כל האמור לעיל בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ב	חניה
	1. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי בתחום תא השטח המיועד למגורים. 2. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המפורט בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין
	1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי בשני קווים נקודה בצבע אדום הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2. קו בניין עבור בנייה על קרקעית בקו נקודה בצבע אדום.
ו	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

4.1

מגורים ג'

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ז

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון האגף

ח

תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו .

ב.. הגשת תכנון פיתוח השטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו .

ג. 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 מרכזית 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

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.(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 .

ד. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואשור תכנון מפורט לפתוח הדרך לאורך תא שטח תא שטח מס'

1 בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

ה. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט בתוך תא שטח מס' 1 על פי התקן התקף ועל פי

מידות תקניות .

ו. נטיעת 2 עצים בגודל 9, גובה 4.5 בפיקוח אגרונום/גן נציג מחלקת גננות יבדוק העצים חיוניותם

וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ בתאום עם אגף שפ"ע.

ח. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו

ט

עתיקות

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.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

1. מתקני משחקים .

2. נטיעת וגינון .

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	1436	3120	650 (1)	1740 (2)	5510	33	29	25	8	2	(3)	(3)	(3)	(3)	160

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותכם 250 מ"ר המוצעים במסגרת סעיף 62א(א) 16 לחוק תכנון ובניה ..
- (2) מותכם 595 המוצעים במסגרת סעיף 62א(א) 15 לחוק תכנון ובניה ..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

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

6.2**ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 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).

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- 1.על תחום התכנית חלות הגבלות 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 בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתימה למסמכי התמ"א.
- 2.הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכדי לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה(והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סינון.

6.4**היטל השבחה**

- א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965,

וירשמו ע"ש עיריית ירושלים בשהם פוניים מכל מבנה גדר וחפץ.

תנאי למתן אכלוס יהא העברת השטחים המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור לעיריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	תיאום פיתוח השצ"פ עם מהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי לטופס 4	פיתוח השצ"פ לשביעות מהנדס העיר או מי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מטעמו .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

