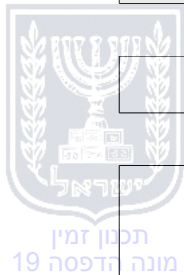


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0684977

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/01/2020

להפקיד את התכנית

10/09/2020



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת 7459 צפון ירושלים על שטח של 1631 מ"ר, המגרש ריק מבינוי.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 7459 הם :
אזור מגורים 1 מיוחד.

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה הקמת שני בניינים : בניין 1 בן 6 קומות, בניין 2 בן 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, סה"כ 28 יח"ד בשלושת הבניינים.

הקרקע היא בבעלות של המגיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0684977

מספר התכנית

1.631 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221007 קואורדינאטה X

637762 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלבירוני סמטה 8, בית חנינא, 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 חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	לא מוסדר	חלק		103

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
7459	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
20/08/2006	4666	5567	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7459.	החלפה	7459
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר במ/3458 א.	החלפה	במ/ 3458 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	מחייב לעניין מס' קומות	18: 45 05/08/2020	אילן אפרת	05/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		23: 00 20/07/2020	אילן אפרת	20/07/2020	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	סלאח קוסתירו			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-5325481	02-5325481	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שועפט אלשקריה.

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		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-5865787	02-5865787	akramyagmo ur@yahoo.co m
מודד מוסמך	מודד	איבגניה קליינר	1383		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5815653	02-5815653	akramyagmo or@yahoo.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ולשטח ציבור פתוח.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 28 יח"ד בשני הבניינים.
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. קביעת מס' הקומות המירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין גדרות ובניינים להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,631	100
סה"כ	1,631	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,304.91	80
שטח ציבורי פתוח	326.26	20
סה"כ	1,631.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2- קו בניין התת-קרקעי עבור שטחי בנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3- תותר הקמת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטחי מרפסת לא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת." במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4- מפלס הכניסה הקובע לא יעלה על חצי מטר ממפלס הכביש, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 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). התשס"ב-2002</p> <p>ג. המרחק בין בנייני המגורים לא יקטן מ- 8 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>ד. סטיה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)(3)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ה. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים וסטיה מהם תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ד	פסולת בניין

4.1	מגורים ג'
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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) להלן: עבודות תשתית(המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון(תקשורת) למעט תקנים סלולריים, (צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ה. תנאים להיתר יהא תאום עם הגיחון/מחלקת המים, ביוב, וניקוז. ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה לקביעת גודל ומיקום של מתקני האשפה. ח. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית. ט. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבנין גבוה או רב קומות ובכפוף לחוק התכנון הבנייה . י. תנאי להיתר בניה למגורים אישור תכנית פיתוח לשטח הציבור הפתוח ע"י אגף שפע. ק. תנאי לטופס אכלוס סיום ביצוע בפועל לשצ"פ. ל. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות.</p>
ז	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התש"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.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>



4.1	מגורים ג'
	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).
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינת משחקים, מתקני שעשועים, מצללות, גינות ונטיעות ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תוגש תכנית פיתוח לשטח הציבור הפתוח אשר תואשר ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>2. גדרות לכיוון הדרך לא יעלו על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.</p>



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	24	28	(1) 45	390	5084	1915	426	2743	1305	1,2	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	1	מגורים	מגורים ג'
280	1,2		

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 המרביים בתכניות זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) כפי שמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

א. 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 מקומית.

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.

6.2**היטל השבחה**

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 ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	טופס אכלוס	1. תנאי לטופס אכלוס סיום ביצוע השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.