

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0769208

הריסת שני מבנים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות, שכונת בית חנינא



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:
09/02/2020

להפקיד את התכנית
18/10/2020

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

-תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממקום ברחוב אל זיתונה סמטה 9, בשכונת בית חנינא.
2. התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 8 יח"ד.

-רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד ע"פי תכנית 6671, אחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית זו הם 75% בניה.
2. במגרש קיימים בנייני מגורים שנבנו ללא היתר. בני קומה אחת.

-מעמדם של מגישי התכנית:

1. מגישי התכנית הם בעלי עניין הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת שני מבנים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות, שכונת בית חנינא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0769208

מספר התכנית

0.525 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220890 קואורדינאטה X

638339 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום זיתונה, סמטה 9, 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

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		2

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5022א'	החלפה	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין, מסי קומות והריסות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	14: 40 20/07/2020	איהאב זין	20/07/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצע מאושר	12: 30 19/07/2020	תאופיק גבארה	19/07/2020	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



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	איאד טויל			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	iyadtawil@gmail.com
	פרטי	מאמון טויל			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	iyadtawil@gmail.com
	פרטי	מוחמד טויל			ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	iyadtawil@gmail.com
	פרטי	מחפוז טויל			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	iyadtawil@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: אלזיתונה סמטה 9, בית מס' 5, בית חנינא, ירושלים.
 (2) כתובת: אל זיתונה סמטה 9, בית מס' 5, בית חנינא, ירושלים.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	052-5662291	Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com
ה.אדריכלו ת ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gm ail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינא 63, ירושלים.

(2) כתובת: אל אצמע, שועפאט, ירושלים.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הריסת בינוי קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חנייה סה"כ 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית בהתאם למתואר לנספח הבינוי ופיתוח.
3. קביעת שטחי בניה מירביים .
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית.
6. קביעת מס' יח"ד המירבי ל-8 יח"ד.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

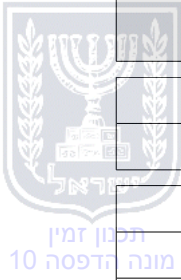
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	525	100
סה"כ	525	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	524.98	100
סה"כ	524.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת.</p>
ב	חניה
	<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס

4.1	מגורים ב'
	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס על התוכנית.</p> <p>6. 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>7. 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>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ד. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</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								
									שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.48	16	8	(1) 45	364.1	1913	967	155	791	525	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
80		1	מגורים	מגורים ב'

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 80% תכסית תת קרקעית.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. 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 הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס לעת ביצוע הבניה בפועל ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

6.3 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.