

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0784025

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכונת בית חנינה - ירושלים

ירושלים

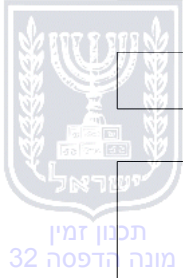
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 ורקע להגשתה.

1. התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 7828 א תא שטח 40 המיעדת החלקה לאיזור מגורים 1 מיוחד.

בתחום התכנית קיימים שתי בנינים אשר נבנו ללא היתר בניה ומוצעים להריסה בתכנית זו.

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 8 קומות ושטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכונת בית חנינה - ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0784025	מספר התכנית	
1.405 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

221375 קואורדינאטה X

638025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - בית חנינה / אלזיתונה**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 חנינה-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		153, 155-156

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
א / 7828	40

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
22/04/2012	3471	6403	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7828/א, למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7828/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הריסות	11: 50 22/12/2020	ישראל חיימן	16/12/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 51 22/12/2020	מוחמד עמרו	29/10/2020	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		13: 18 10/12/2020	ישראל חיימן	10/12/2020		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	הבה אלבראדעה			ירושלים	אלזיתונה) (1		02-6285095	02-6285095	hiba222@hottmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו..

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
ארכיטקטורה	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלדאוודי	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	misrad.hetzz@gmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275483	02-6275483	haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 בניין חדש בן 8 קומות, ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד ושטח ציבורי פתוח.
- 2- קביעת קווי בניין חדשים.
- 3- קביעת הוראות בגין פיתוח לשטח ציבורי פתוח.
- 4- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 5- קביעת שלבי ביצוע וגדרות להריסה למימוש התכנית.
- 6- קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
- 7- קביעת מספר יחידת דיור, גובה, ומספר קומות מרביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,405.04	100
סה"כ	1,405.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,123.96	79.99
שטח ציבורי פתוח	281.1	20.01
סה"כ	1,405.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 2- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 3- גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכד יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
ב	חניה 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2- החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ככל הניתן. 3- היתר הבנייה לקומת החניה יהיה לאחר בדיקת תכנית מרתפי החניה במטרה להרחיב ככל הניתן במסגרת ההגבלות של תכנית קרקע פנויה לחלחול מי נגר. 4- המעלית המובילה אל מרתף החניה יהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים.
ג	סטיה ניכרת 1- מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2- קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב, כל צמצום קו הבנין לגבולות המגרש יחשב סטיה ניכרת. 3- סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו יחשב סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ד'
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1- תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2- תנאי להיתר איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל.</p> <p>3- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>4- תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, לפחות מול חזית התכנית, והתחברות למצב קיים.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2- 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>3- 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4- הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>7- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי הפתוח מול אגף שפ"ע.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון לעניין חיבור המגרש לדרך המאושרת עם אגף תוש"ה.</p> <p>9- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע עיריית ירושלים.</p> <p>10- תנאי להיתר בניה יהי אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך ממנה הגישה לתכנית, לרובת מדרכה.</p> <p>11- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם לתקן ולהנחיות תכנון חניה.</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>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גן משחקים.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים.</p> <p>ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>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 יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
									שרות	עיקרי						שרות			
(4)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	2	8	24.96 (3)	21	24	(2) 45	416	סה"כ שטחי בניה (1) 4680	1630	304	2506	1124	1	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי (4)	קדמי (4)				
240	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כולל מרפסות..
- (2) התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תכני..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2

ניהול מי נגר

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).

6.3

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א- הבניין והגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה.
 ב- תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

6.4

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 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, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה עבור תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן היתר בניה	1- אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לאישור מחלקת שפ"ע. 2- תיאום תכנון חיבור המגרש לדרך מאושרת מול אגף תושיה והסדרי תנועה.
3	תנאים לטופס לאכלוס	1- סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- ביצוע גישה מוטורית למגרש בפועל. 3- נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32