

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0818880

בניין מגורים חדש בן 6 קומות, רחוב אלערבי, 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 :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

12/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. רקע תכנוני לתכנית

התכנית מוגשת על מגרש מספר 108 א בגוש 30614 בהתאם לתכנית 7155ב (תכנית איחוד וחלוקה) המאושרת אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד.

ב. בתחום המגרש לא קיים בינוי.

ג. התכנית מציעה הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל חניה תת קרקעית שה"כ 10 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש בן 6 קומות, רחוב אלערבי, בית חנינא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0818880 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.885 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

221860 קואורדינאטה X

636907 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא רחוב אל ערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל ערבי סמ 5	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		107-110

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א108	ב / 7155

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 תכנית המתאר 62	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7155.ב.	החלפה	7155/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין גובה, קומות ומפלסים	12: 32 21/03/2021	מוהנד עומר	21/03/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 03 21/03/2021	מוחמד עמרו	21/03/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 14 21/03/2021	מוהנד עומר	21/03/2021		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	זין אלדין אל קורד			ירושלים	(1)		02-6286130		elganiabed@gmail.com
	פרטי	עבד אל גני אל קורד			ירושלים	(2)		02-6286130		elganiabed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעלי עניין בקרקע להגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: האמאם אשפעי 97300 ירושלים.
 (2) כתובת: ת.ד. 71551 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	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 6 קומות למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 10 יח"ד.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות בכל חתך מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

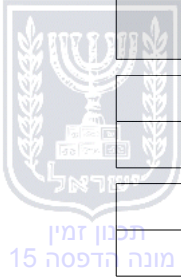
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחתית/ תת קרקעי		מגורים ג'
תאי שטח כפופים		יעוד
1		מגורים ג'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	885	אזור מגורים 1
100	885	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	884.96	מגורים ג'
100	884.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. אבן שאינה מוסתתת אסורה.</p> <p>ב. הגדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>ג. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה.</p> <p>ד. מפלס הכניסה להולכי הרגל יהיה בהתאם למפלס הדרך הסמוכה ככל הניתן.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 הני"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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע, מיקום העצים לא יפגע במשולש ראות בגישה לחניון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית חניה וחיבור המגרש בהתאם למפלסי הדרך הקיימת בפועל מול אגף תושי"ה והסדרי תנועה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת משולשי ראות בכניסה / יציאה מהחניון, ועדכון התכנון בהתאם לצורך, כך שיתקיימו משולשי ראות תקינים. הכל באישור תושי"ה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>5. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה ומספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (ג) (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. מפלס הכניסה לחניה יהיה בהתאם למפלס דרך קיימת בפועל.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(5) 6	(4) 22.05	10	(3) 45	(2) 292	2581	(1) 890	180	1411	885	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	100

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, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתוך שטחי אחסנה עבור יחיד 8 מ"ר.
- (2) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים עד 8 מ"ר לכל דירה) הינם 180.
- (3) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 85%.
- (4) מעל מפלס זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (5) בכל חתך מעל קומת חניה קרקעית או קומת מחסנים תת קרקעית.
- (6) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').

6.4**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	א. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות. ב. ביצוע תכנית חניה וחיבור המגרש לדרך קיימת בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.