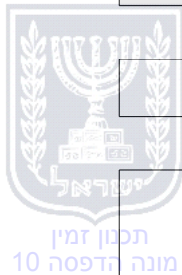


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0359646

הגדלת זכויות בניה, הקמת שני בנייני מגורים, בית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

לאשר את התוכנית

01/07/2018

תאריך מ"מ 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

נתוני התכנית:

שם תכנית:

הגדלת זכויות בניה, הקמת שני בנייני מגורים, בית חנינה, ירושלים

מקום התכנית:

חלק מחלקה 122 בגוש 30605, מגרש 85 לפי תצ"ר 1319/07, הנמצאת בצפון-מערב שכונת בית חנינה, ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. מדובר במגרש 11ב המיועד לאזור מגורים 1 ע"פ לתב"ע 7462 א'.
2. לא קיימים בניינים בשטח.
3. התכנית תואמת את מדיניות התכנון לשכונת בית חנינה ושועפאט.

התכנית מציעה:

1. הקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת חניה ושירות תת-קרקעית, סה"כ 40 יח"ד.
2. הפרשת שטח ציבורי פתוח לצורך הקמת גינה ציבורית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית הנו הבעלים של החלקה והנכס.



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

הגדלת זכויות בניה, הקמת שני בנייני מגורים, בית חנינה,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0359646 מספר התכנית

2.336 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

ל"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

קואורדינאטה X 221250

קואורדינאטה Y 639375

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב שכונת בית חנינה, לאורך כביש 21.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
30605	לא מוסדר	חלק		122, 126

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 / 7462	ב14

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות התעופה, הוראות תמ"א 15 תחולנה עליה	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
14/06/2007	3144	5680	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7462/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7462/א ממשיכות לחול.	שינוי	א /7462



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קוי בניין ופיתוח השטח הציבורי.	03/08/2017	אחמד אבו חוסין	03/08/2017		1: 200	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08/07/2017	אחמד אבו חוסין	05/05/2017		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
ל"ר	פרטי	יוסרה סלטי	ל"ר	ל"ר	ירושלים	א זהרה (1)	2	02-6289697	02-6289697	sahmadadv @bezeqint. net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בהתאם לתמצית בעלות שהוכנה ע"י עו"ד א. ספדי מיום 26.4.2018.

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	אחמד אבו חוסין	3708728		ירושלים	דרך בית חנינה (1)	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585	02-6276585	aalowzi@yah oo.ca

(1) כתובת: ת.ד. 31925, ירושלים.

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

הקמת שני בניינים מגורים וקביעת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי לשני בנייני מגורים מעל 2 קומות חניה ושירות תת-קרקעיות כמפורט להלן:
 - א. בניין א בן 8 קומות הכולל 16 יח"ד.
 - ב. בניין ב' בן 7 קומות הכולל 24 יח"ד.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בנין מרביים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 40 יח"ד.
6. קביעת מספר קומות ל-8 קומות מעל קומת חניה ושירותים תת קרקעיות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין פיתוח השטח הציבורי הפתוח.
10. קביעת שימושים למגורים.



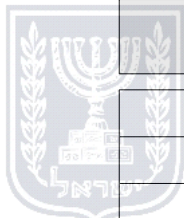
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

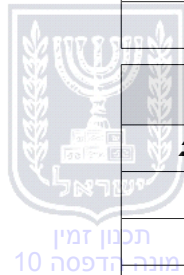
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,336	אזור מגורים 1
100	2,336	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
70.04	1,636.13	מגורים ג'
29.96	700.01	שטח ציבורי פתוח
100	2,336.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <p>1. תותרנה הקמת שני בנייני מגורים, בניין א' בן 8 קומות ובניין ב' בן 7 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 8 מ', סטיה מהוראה זו תחשבנה כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>4. גובה הגדר לא יעלה על 1.50 ממפלס הרחוב.</p>
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה <p>על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p>
ג	חשמל <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל</p>
ד	תקשורת <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ה	חניה <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ו	סטיה ניכרת <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. סטיה מהוראות סעיף (4.1.2) (א) (3) (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבורי הפתוח כתנאי לטופס 4 הנו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח אישור מחלקת נגישות. 5. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה והסדרת רחבת היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק התכנון והבניה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, בתא שטח 101, וביתואם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף תושי"ה. 9. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p>
י	<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>
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>בתכנית הכוללת חפירה תותר הפעלת מגרסה בשטח התכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' במפלט הכניסה הקבועת וזאת בהתאם למפלט הרחוב הסופי.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	גינה ציבורית, גינות, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים וכו'.
4.2.2	הוראות
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>1. השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה חל סעיף 6.5, הפקעות לצרכי ציבור.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה עבור המגורים וע"פ הנחיות אגף שפ"ע. 3. תאני לאיכלוס יהא ביצוע פיתוח השצ"פ בתא שטח 101 בתיאום עם אגף שפ"ע.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(4)		2	8	26.4 (3)	24.44	40	45 (2)	494 (1)	8085	2850	0	687	4548	1636	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
400	(4)	(4)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע 320%.

(2) תכסית הבניה מתחת לכניסה הקובעת 80% משטח המגרש.

(3) גובה בניין א': 26.40. מעל גובה זה תותר עליה לגג עד גובה 29.70 ומעקה תקני.

גובה בניין ב': 23.10. מעל גובה זה תותר עליה לגג עד גובה 26.40 ומעקה תקני.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה 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 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 25% 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 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

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.

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	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה למגורים	אישור תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס 4 למגורים	1. סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. 2. נטיעת עצים בוגרים בחזית ראשית של מגרש המגורים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.