

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0393363

בניין מגורים חדש בשכונת 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 :

23/04/2017

להפקיד את התכנית

29/11/2017

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 0.544 דונם, ע"פי תב"ע 3457 א' השטח מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד .

השטח ריק מכל בניה

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים חדש בשכונת בית חנינה, ירושלים

מספר התכנית 101-0393363

1.2 שטח התכנית 0.544 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

221550 קואורדינאטה X

637275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - בית חנינה

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	אל מאמון סמ 4		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		21

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מתאר 62	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3457/א בתחומה	החלפה	במ/3457/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			רבאח עוקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבאח עוקה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מפלס קומת מסחר.	14/09/2017	רבאח עוקה	11/04/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18/11/2017	רבאח עוקה	07/02/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		14/09/2017	האיתם מונא	10/08/2017		1: 100	מנחה	תנועה *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	אחמד גוילס			ירושלים	(1)		02-6262071	02-6262071	ahmadgwel es@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחמד גוילס			ירושלים	(1)		02-6262071	02-6262071	ahmadgweles@mai l.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבאח עוקה		פרטי	ירושלים	סולטן סולימאן	1	02-6281065		shuruq_office @yahoo.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	האיתם מונא			ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	info@yarden. co.il

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

(2) כתובת: ירושלים - אל מוסררה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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**

בניין מגורים ומסחר חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי עבור בניין מגורים חדש בן 4 קומות אשר קומת הקרקע מסחרית. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת שטחי בניה מירביים.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת מספר הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2.9 קביעת מסי יח"ד ל 5 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

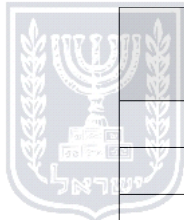


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

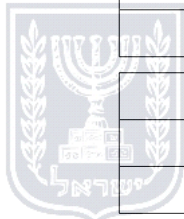
0.544

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	517		+109	408	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	202		+202		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	544	100
סה"כ	544	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	544.26	100
סה"כ	544.26	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מסחר בקומת הקרקע, מגורים בשאר הקומות מעל.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2- מפלס קומת המסחר יהא במפעס רחוב אל מאמון.
ב	זרכים סלילת הדרך ממערב יהא שלב ביצוע מקדים לשלב בניה.
ג	תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ד	סטיה ניכרת 1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מפלס קומת המסחר כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ו	שרותי כבאות 1- תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2- דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3- על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448 4- אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.

4.1

מגורים ב'

- 5- כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6"
- 6- יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל 13 מ (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
- 7- יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- 8- יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- 9- יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- 10- יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- 11- צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד לתהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים.
- 12- אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.
- 13- אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגעשה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 14- אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים
- 15- אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.

תנאים למתן היתרי בניה

ז

- 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4.1	מגורים ב'
	<p>(4) תנאי למתן היתר בניה למגורים סלילת הדרך ממערב כמצוין בנספח התנועה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות חוק שווין זכויות לאנשים עם מוגבלות - על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל המערבים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות - יש לתכנן חנייה נגישה + הנמכת מדרכה תקנית בדרך מזרחית בהתאם לתקנות - התקנת דרך נגישה בתחום המגרש מדרך מערבית לכניסה ראשית בחזית מזרחית - יש לתכנן דרך נגישה לתחום המגרש ולכניסה הראשית למבנה (אזור המגורים) בנוסף למדרגות - סימון חניות נגישות בשטח החנייה במגרש בהתאם לתקנות - התקנת פיר מעלית תקנית לפי תקנות תכנון ובניה <p>(6) תנאי למתן היתר בניה תאם עם רשות העתיקות, תברואה, שפ"ע, איכות סביבה.</p> <p>(7) הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה</p> <p>(8) הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.</p> <p>(9) פתרון החנייה למסחר ניתן לאורך רחובות ציבוריים ולא תהיה זיקה עבור מקומות חנייה אלה.</p> <p>(10) תנאי למתן היתר בניה סלילת קטע הדרך ממערב עד ההתחברות עם כביש עבד אל חמיד שומאן מצפון בהתאם להנחיות אגף תושי"ה ושפ"ע.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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</p>



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 13	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				927	305	105	517	544	1	מגורים	ב' מגורים		
(1)	(1)	(1)			5			241	0	39	202	544	1	מסחר	ב' מגורים		
(1)	(1)	(1)	1	4	(3) 13	9.19	5	(2) 45	215	1168	305	144	719	544	1	>סך הכל<	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	1	מסחר	מגורים ב'
(1)	1	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים ע"פי התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) מעל גובה זה תותר חדר מדרגות עד לגובה 15.50 מ' ומעקה טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

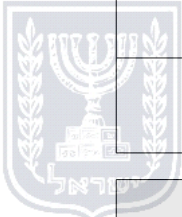
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה בשטח.	סלילת הדרך מהמגרש עד צומת רחוב אל מאמון ורחוב עבד אל חמיד שומאן בתיאום עם מהנדס העיר
2	תנאי לטופס 4	סיום ביצוע הדרך בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	ביצוע הבניה עבור המגורים	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לסיום התכנית 10 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13