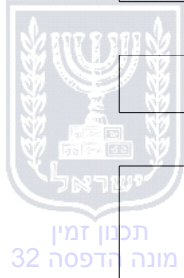


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0459958

הרחבת דרך והקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא



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 :

09/07/2017

להפקיד את התכנית

25/03/2018

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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

הקמת בניין חדש בחלק מחלקה 55 בגוש 30615 בשכונת בית חנינא בירושלים, המגרש הינו ריק מבנייה, שטח המגרש הינו 0.945 ד. התכנית המאושרת מק/ 8301 שחלה על המגרש מייעדת את השטח לאיזור מגורים 1 מיוחד ושטח לזיקת הנאה לציבור.

רקע תכנוני לתכנית :

- 1_ התכנית מציעה דרך חדשה ברוחב 8 מטר על חשבון גבול מערבי של מגרשים 1,3,4 (כולל שטח זיקת הנאה) ונה הדפסה 32 תכנון זמין
- 2_ מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין
נה 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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת דרך והקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0459958

מספר התכנית



1.301 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

קואורדינאטה X 221366

קואורדינאטה Y 637306

1.5.2 תיאור מקום שטח מדרום לכביש עבד אלחמיד שומאן (כביש 20), בית חנינא, ירושלים

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			

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		55

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
מק/ 8301	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון 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
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
08/01/2004	1558	5263	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק\8301	החלפה	מק/ 8301
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ\3457א	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנייה, מסי קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	26/02/2018	חאזם יונס	25/12/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	16/01/2018	זיד מוסטפא	16/01/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296453	02-6296453	mlrachel@jerusalem.muni.il
	פרטי	פריאל נגאר		ירושלים	אל אימאם מוסלים (2)		4	02-5702016	02-5702016	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמעי סמ 01 (1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמעי סמ 01 (2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(3)	2	02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה (4)		02-6275463	1532-6275463	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: רחוב אל אצמעיסמי 1, שועפאט ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אל אצמעיי סמי 1, שועפאט ירושלים.

(3) כתובת: רחוב אל קינדי, בית חנינה ירושלים.

(4) כתובת: רחוב בן שדאד 2, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 בשכונת בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג ודרך מוצעת.

קביעת שטחי בניה המירביים בתחום התכנית.

קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.

הגדלת מספר יחידות דיור המירבי ל 12 יח"ד.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס בשטח.

קביעת הוראות בגין דרך חדשה ופיתוח שטח.

קביעת קוי בניין חדשים למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	101
מגורים ג'	1

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



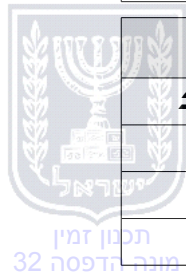
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1 מיוחד (כולל שטח זיקת הנאה לרכב)	1,289	99.08
שטח לבניין ציבורי	12	0.92

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,301	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.25	510.59	דרך מוצעת
60.75	790.28	מגורים ג'
100	1,300.87	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה . ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בתא שטח 1. 2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5. 4. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתכנות חוק התכנון והבננה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתכנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002. ג. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (ב) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>

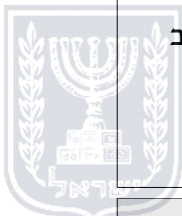
4.1	מגורים ג'
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, היתר פיתוח או חפירה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>10. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב הקיימים, יאפשר נגישות מרבית ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מ'. לעת היתר בנייה, יש להציע שטח לובי כניסה לבניין בגודל המאפשר שימוש סביר לדיירי הבניין בתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה 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>13. תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 32



תכנון זמין
מונה תדפיס 32



תכנון זמין
מונה תדפיס 32

4.2	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
3	3	3	18.72 (3)	14.8	12	45 (2)	258 (1)	2040	624	246	1170	790	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מ"ר) מ"ר) מ"ר) מ"ר) מ"ר) מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
120	3	1	מגורים	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

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) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם 180% בנוסף לשטח עיקרי למרפסות כמפורט בטור נפרד בטבלה 5.
- (2) תכסית תת-קרקעית לא יעלה 80% משטח המגרש.
- (3) מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

<p>6.1 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 וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לדרך יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. 2. 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 יו"ר הוועדה המקומית. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p> <p>1. הגשת תכנית לפיתוח דרך גישה בתא שטח 101 לאישורו של מהנדס העיר או מי</p>	<p>תאור שלב</p> <p>מתן היתר בנייה</p>	<p>התנייה</p> <p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מטעמו.
		2. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס אכלוס	1. השלמת ביצוע דרך הגישה לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32