

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0513929

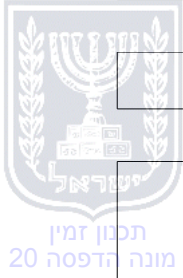
הקמת 2 בניינים בני 8 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת 2 בניינים בני 8 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים..

תיאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית המאושרת 3681 א מיעדת את החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד.
בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי
מצב בניין מוצע :

1- בתחום התכנית מוצע הקמת 2 בניינים בני 8 קומות לכל בניין מעל 3 קומות חניה תת קרקעית, סה"כ 56 יח"ד בכל התכנית.

2- הקצאת 30% משטח התכנית לשצ"פ וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2 בניינים בני 8 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0513929

שטח התכנית
2.815 דונם

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

220959 קואורדינאטה X

637579 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל איאם	ירושלים

שכונה שב' בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		120-121

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 / 3681	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



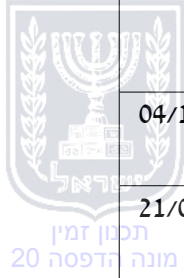
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/1997	862	4594	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 3681/א'.	החלפה	א /3681
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 56 17/08/2019	מואייד קואסמי	17/08/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 23 27/05/2017	מואייד קואסמי	27/05/2017	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
	פרטי	טלאל משהור			ירושלים	סוואחירה) (1		02-5864284	02-5864284	tlal_msh@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח ע"י בעלי עניין בקרקע להגשת תכנית 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
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים הנדס ה ומדידות	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567605	musa3m@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 2 בניינים חדשים בשכ' בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח..
- 2- קביעת שטחי הבניה המירבים בשטח.
- 3- הקמת 2 בניינים חדשים בני 8 קומות לכל בניין מעל שלוש קומות חניה תת קרקעיות.
- 4- קביעת מס' יח"ד ל- 56 יח"ד.
- 5- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7- קביעת קוי בנין חדשים.
- 8- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 9- קביעת הוראות הפקעה.
- 10- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר כלי רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	2,815	100
סה"כ	2,815	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,972.47	70.06
שטח ציבורי פתוח	843.11	29.94
סה"כ	2,815.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p> <p>3- הבינוי יוצע בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. קירות התמך לא יעלו על 3 מ' גובה ממפלס הפיתוח.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת: אגף תוש"ה, מחלקת הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, ח' חשמל, תכנון ופתוח בר קיימה ונגישות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וזיקת ההנאה לאישור מח' תכנון ולשביעות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- קומות החנייה יהיו תת קרקעית במלואן.</p>
ד	<p>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>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סעיף שלבי ביצוע 7.1 להוראות התכנית הינו מחייב, וכל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה</p>

4.1	מגורים ד'
	ניכרת.
ו	<p>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.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקני משחקים /גינה ציבורית/ זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין 1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח, השטח המסומן בפסים אלכסוניים בגוון כתום הינו שטח למתן זיקת הנאה בכלי רכב. 2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן בפרק 6. 3. בתחום השצ"פ יוסדר שביל גישה להולכי רגל למגרשים המצרניים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כחלק מהשצ"פ לשביעות מהנדס העיר או מי מטעמו.</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							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני-שמאלי (5)	3	31.2 (3)	16.22	32	45 (2)	257	5046	1468 (1)	365	3213	1972	1	1	מגורים	ד' מגורים	
צידני-ימני (5)	3	31.2 (3)	12.18	24	45 (2)	283	5590	2936	286	2368	1972	2	1	מגורים	ד' מגורים	
			28.4	56	45 (2)	540	10636	4404	651	5581	1972	1,2	1	סך הכל <	ד' מגורים	



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

מ"ר (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי				
320		(5)	(5)	1	1	מגורים	מגורים ד'
240		(5)	(5)	2	1	מגורים	מגורים ד'
				1,2	1	<סך הכל>	מגורים ד'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60 מ"ר משטח השירות מתחת לכניסה הקובעת הינו על קרקעי ונמנה באחוזי הבניה המירביים..

(2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(3) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..

(4) 8 קומות בכל חתך מעל הקרקע הסמוכה

(5) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

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

6.3

ניהול מי נגר

ייתרו 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).

6.4

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה.

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	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאישור היתר בנייה	הגשת תכנית לפתוח השצ"פ וזיקת הנאה לכלי רכב.
3	תנאי להיתר אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע. 2. פיתוח השצ"פ וזיקת הנאה לכלי רכב בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.