

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0644856

הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש בן 6 קומות בשכונת בית חנינה בי-ס.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/08/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
סמיר קפד

תאריך 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

מקום התכנית בית חנינה.

שטח התכנית: 0.874 ד'.

התכניות המאושרות במקום: 7624. יעודי הקרקע המאושרים הם: אזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מבקשת שינוי למגורים ומוסדות ציבור, הריסת בית קיים ובניית בניין מגורים של 6 קומות, זכויות בנייה של 180% למגורים ו-2 קומות חניון תת קרקעי.

מעבר ל-180% זכויות הבניה, תתאפשר תוספת של כ-98 מ"ר עבור דירת רווחה ו-160 מ"ר עבור מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש בן 6 קומות בשכונת בית חנינה בי-ם.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0644856

0.874 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221363 קואורדינאטה X

636308 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל אשקרייה, בית חנינה, 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	חילת סינאד	13	

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		230

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 18



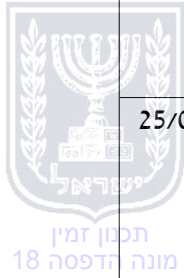
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
24/12/2013	2241	6719	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7624	החלפה	7624
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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			אנה לדיז'ינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיז'ינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/12/2018	אנה לדיז'ינסקי	18/12/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		18/12/2018	מוחמד עמרו	03/12/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		18/12/2018	יבגניה קליינר	18/12/2018	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
	פרטי	סאלח בורקאן			ירושלים	(1)				stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע בתחום התכנית, כתובת: ..

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	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	(1)	49	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877	ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		info@yarden-eng.com
מודד מוסמך	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	(2)	14	02-6282889		holylandsurvey@gmail.com

(1) כתובת: רחל אימנו 49.

(2) כתובת: דרך רמאללה 14 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הריסת בית קיים ובניית בניין מגורים בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת מסי יח"ד ל- 16 יח"ד, ובנוסף לכך דירת רווחה.
4. קביעת מסי קומות ל 6 מעל 2 קומות חניה.
5. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה וקביעת תנאים למתן טופס 4.
6. קביעת שטחי בניה מירביים.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לעקירה ועץ להעתקה.
8. קביעת השימושים המותרים למגורים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראה להריסת גדרות.



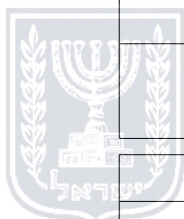
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	874	מגורים 1 מיוחד
100	874	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	881.96	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	881.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. שרותי קהילה ורווחה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים. 2. יותרו מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר ברוטו ליחיד. 3. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. 4. תכסית הבניה העל קרקעית לא תעלה על 45% משטח החלקה, בתת הקרקע תותר תכסית של 80%. 5. הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. בנייה ללא סיתות אסורה. 6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' מפני קרקע סופיים. 7. פרוגרמה לשטחי ציבור : <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים צהוב וחום, (דירה 3) המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ-98 מ"ר יותר שימוש לדירת רווחה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות ההפקעה, להלן.</p> <p>ב. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. השטח המיועד לצורכי ציבור יהיה נגיש והכניסה אליו תתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי זכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מספר הקומות המקסימלי המצויין במסמכי התכנית הינו מחייב , וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת התכנית), התשס"ב - 2002. ג. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור, הוראה זו הינה

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מחייבת וכל סטייה ממנה תהה סטייה נכרת. ד. סטייה מהוראות סעיף ח' לעניין מרפסות תהווה סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בינינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרט בניה וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 וסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל למעט קו מתח עליון תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום השטח הציבורי מול המח' לתכנון מיבני ציבור והמינהל לשרותי רווחה וקהילה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום עם אגף תושי"ה בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 2. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בדבר העתקתו של העץ המסומן להעתקה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חו"ד מחלקות: גיחון, מים וביוב, כבאות והצלה, איכות הסביבה, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר בשטח התכנית.
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט בצהוב, הם עצים לעקירה. 2. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות. 3. העץ המסומן בצבע כתום הוא עץ להעתקה. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקתו של העץ בתאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>הנחיות מיוחדות מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תתאפשר הקמת מרפסת מקורה בהיקף מירבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 5. תאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה ליח"ד. 	ח



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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 6	18 (4)	18.3	16	37 (3)	351 (2)	3071.2	1400		359.2	(1) 1312	874	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
160	3	3	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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 חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 98 מ"ר עבור שימושי רווחה וקהילה.
- (2) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע עבור מגורים הינם 180%, שטחי הבניה לשימושים ציבוריים הינם בנוסף למניין אחוזים זה..
- (3) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (4) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

ניהול מי נגר

מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפוחת 20% שטחים חדירי מים 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).

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לטופס איכלוס יהיה הריסה ופינוי כל הגדרות אשר סומנו להריסה בנספח הבינוי.
2. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תיבנה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18