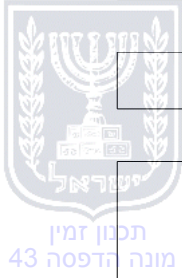


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0672030

הקמת שני בניינים חדשים בשכי בית חנינא-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:
30/03/2020

לאשר את התוכנית
13/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/05/2019

להפקיד את התכנית
07/01/2020

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

שם התכנית : הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות בשכי בית חנינא- ירושלים..

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא שטח 1826 מ"ר,

היעודים המאושרים עפ"י התכנית המאושרת 7159/ ב הוא אזור מגורים 1 מיוחד.

תכנת 7159 ב' הינה תכנית איחוד וחלוקה שהגדירה את תחומי חלקה זו בתא שטח 116א' החל על חלקות 116 ו-99 בחלקן.

מצב בניין מוצע :

1- בתחום התכנית מוצע הקמת שני בניינים חדשים בן 8 קומות מעל 4 קומות חניה לשם יצירת 34 יח"ד.
2-הקצאת 20% משטח התכנית לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכי בית חנינא-ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0672030

מספר התכנית

1.826 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220850 קואורדינאטה X

637025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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		99, 116

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א116	ב / 7159

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



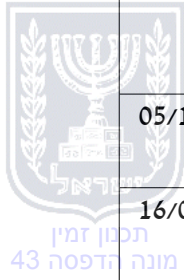
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7159/ב.	החלפה	7159/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 25/12/2019	ישראל חיימן	24/12/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 37 24/12/2019	מוחמד עמרו	24/12/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 03 23/12/2019	ישראל חיימן	23/12/2019		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	מוסא גיאבר			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5658497	02-5658497	
	פרטי	יוסף מכימר			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5697225		
	פרטי	מוחמד סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5487594		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא 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
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84938	חץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	ashrafa33@gmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 מבנים בשכונת בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח..
- 2- קביעת שטחי הבניה מירבים בשטח התכנית.
- 3- הקמת שני בניינים חדשים בן 8 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות.
- 4- קביעת מסי יח"ד ל- 34 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 לשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

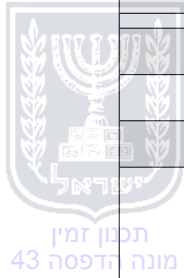
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,826	100
סה"כ	1,826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,463.74	80.18
שטח ציבורי פתוח	361.75	19.82
סה"כ	1,825.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תתאפשר הקמת שני מבנים בתא שטח בתנאי שהמרחק בניהם לא יפתח מ-6 מטרים. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מהקרקע הסמוכה. מפלסי הקומות יותאמו, ככל הניתן, למפלסי הפיתוח הסמוכים. מרפסות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יחיד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכלות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליחיד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המוסמנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהניף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתונים לסגירה במסגרת ייסגירת מרפסות".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2-תותר הקמת חניה משותפת לשני מבנים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטיה ממני 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. שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 הינה מחייבת, כל סטיה מהוראות, תוחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	קולטי שמש על הגג



4.1	מגורים ד'
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	<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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס,</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, ניגשות, אגף, תושייה-מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חבי חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית.</p> <p>מ. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת גישה מוטורית למגרש.</p> <p>ל. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1-גינון, משחקים, מדשאות, איזורי ישיבה, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. , 2- מעבר תשתית תת"ק.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן בפרק 6.</p> <p>3. פיתוח השטח יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						
(5)	4	8	(4) 25	22.3	34	(3) 45	(2) 506	(2) 7400	(1) 3500	425	401	2734	1460	1+2	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
שמאלי הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידדי	קדמי	אחורי				
340	(5)	(5)	(5)	1+2	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 90 מ"ר משטח שירות תת קרקעית נחשב כשטח שירות מעל הקרקע...
- (2) כולל שטחי מרפסות..
- (3) התכסית התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (4) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תכני..
- (5) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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 ב' 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

א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.

6.5

היטל השבחה

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

6.6

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	היתר בנייה	הגשת תוכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לאישור מהנדס עיר או מטעמו.
3	תנאים לטופס לאכלוס	1- סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43