

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0786814

הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות בשכ' 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:
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:
08/12/2019

להפקיד את התכנית
14/01/2020

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

-השטח נושא התכנית מגרש מסי (28) עפ"י תכנית 7465, חלקה מקורית 131 גוש 30607 (לא מוסדר) מאדמת בית חנינא, שטח התכנית 530 מ"ר ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד.
-הופק היתר בנייה לבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם 4 יח"ד. ההיתר הופק במסגרת תיק בניין 2016/1027.0, אך לא נבנה בפועל.
-החלקה הינה בבעלות פרטית, והינה ריקה ופנויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות בשכ' בית חנינה
ירושלים

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0786814 **מספר התכנית**

0.530 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

לי"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

638450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא בשכונת 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	אבו מאדי		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	מוסדר	חלק		90, 140

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
7465	28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
12/12/2006	861	5604	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 7465.	החלפה	7465
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' מק/5022 א'.	החלפה	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			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות וגובה	08: 32 17/12/2019	באסם עליאן	16/12/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	16: 24 08/01/2020	זיד מוסטפה	08/01/2020	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	חיד'ר עבושי		דרכון אמריקאי	ירושלים	(1)		02-6764053		ahmad.darta ha@gmail.com
	פרטי	סועאד עבושי		דרכון אמריקאי	ירושלים	(1)		02-6764052		nawrasland @gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אבו מאדי בית חנינה ירושלים.

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	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bassem.alaya n@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אחמד דאר טאה	2124512		ירושלים	ינאי	6	077-2031290		atad_cg@hot mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת : בית חנינה ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 מגורים חדש בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור למגורים ג.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.4 קביעת קווי בנין חדשים .

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 הגדלת מספר יח"ד מ- 4 ל- 7 יח"ד.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.

2.2.8 הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

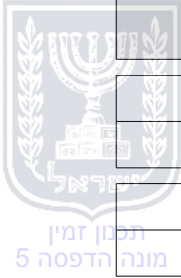
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	530	100
סה"כ	530	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	527.34	100
סה"כ	527.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה.</p> <p>ג. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>1. השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	חניה
	<p>א- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב- לעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית חניה מפורטת לאישור המחלקה להסדרי תנועה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר קומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (ג) (מרפסות) תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ג'
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום התכנון עם המחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום התכנון עם אגף תושי"ה בנושא ביצוע דרך הגישה.</p> <p>6. הגשת תכנית חניה מפורטת שתאפשר תמרון תקני בתוך החניון.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
70	3	3	3	3	5	(2) 16.4	7	(1) 45	239	1268	420	123	725	530	1	מגורים	ג' מגורים	

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

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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 (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 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	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5