

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0509455

מתחם מגורים חדש ושטח למבנים ומוסדות ציבור, שכ' בית חנינאים

ירושלים

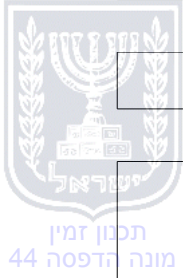
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להקמת מבני מגורים, אשר כוללים 168 יח"ד ושטח למבני ציבור ודרך חדשה. גובה מבני המגורים יהא 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

התכנית המאושרת החלה במקום היא 6671- המייעדת את שטח התכנית לאיזור מגורים מיוחד, איזור מגורים 1 מיוחד, שביל להולכי רגל, דרך מאושרת ושטח נוף פתוח. המבקש הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 מתחם מגורים חדש ושטח למבנים ומוסדות ציבור, שכל בית חנינא ים

101-0509455 **מספר התכנית**

13.164 דונם **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **סוג 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
קואורדינאטה X	220800
קואורדינאטה Y	638200

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל מרוחה, שכונת 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

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		30
30612	מוסדר	חלק		60, 62-63, 74

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
18/07/1991	3204	3904	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3000/ב.	החלפה	3000/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 22/01/2020	אבירם בוטבול	11/12/2019			רקע	בינוי
לא		11: 39 29/10/2020	עמי בלום	29/10/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 21 23/12/2019	אבירם בוטבול	23/12/2019		1: 500	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297777		chmichal@j erusalem.m uni.il
	פרטי	איסמעיל גושה		ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5667103		h8siam@g mail.com
	פרטי	אחמד תאיה עבד אללה עבד אלעזיז		פרטית	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5667103		ghpic@hot mail.com

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	אבירם בוטבול	00109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.n et
מהנדס	יועץ תחבורה	עמי בלום	22864	עמי בלום הנדסת תנועה בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-6231132		amiblum@ne tvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה				zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 8 בנייני מגורים בשכונת בית חנינה ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח נוף פתוח אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1 מיוחד, שצ"פ ושביל לאזור מגורים ג', שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך חדשה.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג'.
3. קביעת בינוי להקמת 8 בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
4. קביעת מס' יח"ד מירבי ל 168 יח"ד, מתוכם 20% דירות קטנות.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת שטחי בניה מרביים.
7. קביעת מס' הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור ל 6 קומות. מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	5
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

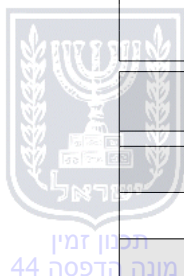
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,420	10.79
אזור מגורים מיוחד	558	4.24
מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב	101.45	0.77
שטח נוף פתוח	10,828.11	82.25
שטח ציבורי פתוח	257	1.95
סה"כ	13,164.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,155.72	8.78
מבנים ומוסדות ציבור	5,901.17	44.83
מגורים ג'	6,107.81	46.40
סה"כ	13,164.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. מרפסות</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותרו ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בכל בניין לא יהיה מעבר ל 0.5 מ' ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה לבניין, וסטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מרחק בין בניין לבניין לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' קומות הבניין, מרחק בין הבניינים.</p> <p>5. 20% מיחידות הדיור שטחן יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד,</p>
ב	<p>גגות</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט התכנית. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בנייה תת קרקעית לא תעלה על 80%.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p>
ה	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. שלבי ביצוע התכנית בסעיף 7.1 להלן מחייבים, וכל סטייה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' קומות הבניינים הינם מחייבים, וכל סטייה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (א)1) מרפסות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002. 5. ההריסות המפורטות בתשריט התכנית הינם מחייבות, וכל סטייה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, קהילה תרבות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאום הבינוי עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט. 2. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה באזור המגורים יבוצעו מקומות חניה, מדרכות, וחצץ השטח ויינטעו עצים לאורך הדרך, בהתאם להנחיות אגף תושיה ושפע בעיריית ירושלים.



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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(1) 21		280	16522	4720	0	11802	5901	5		מבנים ומוסדות ציבור
720	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	72	420	13809	3288	1728	8793	3288	1	מגורים ג'	מגורים ג'
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	24	420	3687	878	347	2462	878	2	מגורים ג'	מגורים ג'
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	16	420	2742	653	300	1789	653	3	מגורים ג'	מגורים ג'
560	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	56	420	5405	1287	575	3543	1287	4	מגורים ג'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

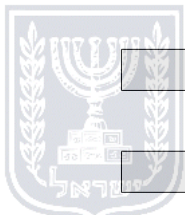
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגיש התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל בנייה גדר וחפץ.

6.2**ניהול מי נגר**

יוותרו 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).

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. 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 ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיבוי תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תיאום עם מחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור: שימור העצים/עקירתם.
5. תנאי למתן היתר בניה למגורים בתחום התכנית יהיה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים בתחום התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים בתחום התכנית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם כיבוי אש, איכות הסביבה חב' חשמל רשות העתיקות, ושפע.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים הריסת הבנייה המסומנת להרוסה בשטח המיועד

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	למבנים ומוסדות ציבור.
6.4	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
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.
6.6	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, תשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. תנאי טופס אכלוס למגורים יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מרחב בשטח הפונה לחזית ראשית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי טופס איכלוס למבני ציבור יהיה סיום ביצוע בפועל של הכביש בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי טופס אכלוס למבני ציבור יהיה סיום ביצוע בפועל של הכבישים להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
6.8	הריסות ופינויים
	המבנים והגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבנייה	הבניה עבור כל מבנה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. 2. תנאי למתן היתר בניה למגורים הריסת הבנייה המסומנת להריסה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. 3. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור קבלת היתר לביצוע מערך הדרכים בתחום התכנית.
2	היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים בתחום התכנית.
3	טופס אכלוס	1. ניטעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית ראשית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. תנאי לטופס 4 למבני ציבור סיום ביצוע בפועל למערך כבשים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44