

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0746420

הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בזכויות בנייה, שכ' בית חנינה, ירושלים

ירושלים

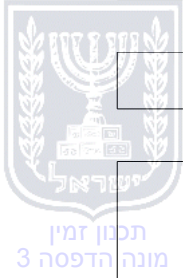
מחוז

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

מיקום :

החלקה נמצאת בשכונת בית חנינה ירושלים רח' שעבאן .
גוש: 30615
חלק מחלקה : 183 מגרש : 52 עפ"י תב"ע 9713
שטח התכנית : 702 מ"ר

מצב קיים :

- על שטח החלקה חלה תכנית 9713 המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד המאפשר אחוזי בנייה עד 75% משטח המגרש ב-3 קומות וסה"כ 4 יח"ד .
- לא קיימת כל בנייה בשטח התכנית .

מטרת התכנית :

הגדלת מס' יח"ד המאושרים, ללא כל תוספת בזכויות בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בזכויות בנייה, שכל בית חנינה, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
101-0746420	מספר התכנית	
0.702 דונם		שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	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

220975 קואורדינאטה X

636675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה, רח' שאעבאן - 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
0		שאעבאן	ירושלים

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		183

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 3



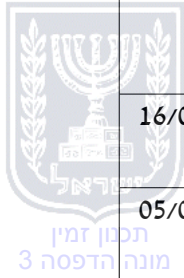
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
05/01/2012	1795	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9713 ממשיכות לחול.	שינוי	9713



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמי עלמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמי עלמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 57 06/06/2020	סאמי עלמי	06/06/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3

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	ודיע חלוואני			ירושלים	שעאבאן (1)	1	050-5419769		wade.ha@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שעבאן - בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		ודיע חלוואני			ירושלים	שעאבאן (1)	1	050-5419769		wade.ha@gmail.com

(1) כתובת: רח' שעבאן - בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	סאמי עלמי	36791	ה.אדריכלות	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991	אלקודס למידות	ירושלים	דרך בית חנינה (2)	1	02-2347665	02-2347665	mzd2005@yahoo.com

(1) כתובת: רח' עלי"ר, גבל מוכבר 10.

(2) כתובת: בית חנינה - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח, שכל בית חנינה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. הגדלת מס' יח"ד המאושרות בתחום תא שטח מס' 52 שעפ"י תכנית 9713, וקביעתם ל-6 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	702	100
סה"כ	702	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	702.51	100
סה"כ	702.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. זכויות הבניה והוראות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 3. מס' יח"ד המירבים בתחום התכנית יהא 6 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	סטיה ניכרת מס' יח"ד המפורטים בתכנית הינם מחייבים. כל הגדלה של מס' יח"ד תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ה	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	אנטנות מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בנייה ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי יוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות



4.1	מגורים א'
	<p>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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. ראה סעיף קטן א.3 לעיל, וסעיף קטן י.4. להלן.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טביעת, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
י	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן התקף יבוצעו בתחום תא השטח בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 3. החניה תהא בתת הקרקע, באופן מלא. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 9713, שלא שינו במפורש בתכנית מס' 746420 ז'0, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	ממעל	מתחת	מקומות				ממעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי	2	2	2	16	6	(1)	702	(1)	(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים א'
אחורי	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				

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) בהתאם למפורט בתכנית 9713.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

