

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/02/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/10/2020

תכנית מס' 101-0783944

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת 4 יח"ד בשכ" בית חנינה - ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- 1- מדובר במגרש בשטח של כ - 960 מ"ר ברח' מרח' מחמד אל פאתח בשכ' בית חנינה.
- 2- על המגרש חלה תכנית 9713 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 2 מיוחד עם שטח זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 3- התכנית מציעה שתי יעוד לאזור מגורים ב' תוספת 4 יח"ד והגדלת אחוזי בניה עד 160 אחוזי בהתאם למדיניות שכ' בית חנינה.
- 4- בתכנית מאושר 8 יח"ד , מוצע תוספת עוד 4 יח"ד חדשות בנוסף ל 8 דירות קיימות שה"כ 12 דירות בבנין אחד בן 5 קומות מעל קומת חניה, מס' היתר : 14/480. טרם התחילו בבניה.
- 5- מגישי התוכנית הינם הבעלים פרטיים של החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת 4 יח"ד בשכ" בית חנינה - ירושלים

מספר התכנית 101-0783944

1.2 שטח התכנית 0.958 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

221175 קואורדינאטה X

636575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מןחמד אל פאתח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
30615	לא מוסדר	חלק		236

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
9713	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
05/01/2012	1795	6354	תכנית זו מחליפה את תכנית 9713.	החלפה	9713
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 3457 / א .	החלפה	במ/ 3457 / 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	סקר עצים	10: 18 30/08/2020	באסם עליאן	30/08/2020	5		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לגבי גובה בניה ומספר קומות	11: 52 30/08/2020	באסם עליאן	23/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	קומפילציה	15: 50 30/07/2020	זיד מוסטפה	03/10/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	יעקוב זאהדה			ירושלים	(1)		077-2031290		mohamed_ mustafa1@ hotmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א-טור 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	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alaya n@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		052-8696248		musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: בית חנינה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת 4 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1) וקביעת תנאים למתן היתר בניה .
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת מסי יח"ד ל 12 יחידות דיור.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה , כאמור.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
9. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

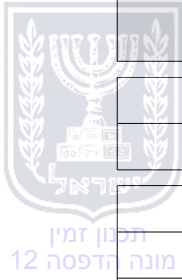
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	958	100
סה"כ	958	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	960.48	100
סה"כ	960.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>גובה קירות התמך לא יעלו על 3 מטרים.</p> <p>מרפסות :</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללית ואחידה לבניין. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. שטח המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת " סגירת מרפסות " במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהוראות אלה תיחשב סטיה ניכרת.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר קומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי 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.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי לאיכלוס סיום ביצוע שטח זיקת ההנאה בתיאום עם אגף שפ"ע . נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושיה- מח' הדרכים שפי"ע וגנות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קימא והטמעתם בתכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה למגרש.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לנטיעת עצים בוגרים.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2- שטח זיקת ההנאה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק מביצוע הבניה בפועל ובתיאום עם מחלקת שפי"ע.</p> <p>3- אחזקת שטח זיקת ההנאה תהיה על ידי בעלי הקרקע.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 16.25	12	(1) 45	218.5	2094	561	173	1360	958	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
120	1	מגורים	מגורים ב'

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) תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחצר יציאה לגג..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12