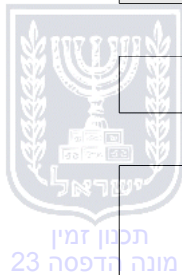


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0733550

הקמת בניין מגורים חדש בשכ' בית חנינה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/03/2020

להפקיד את התכנית
23/11/2020

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

תכנית חלה בגוש 30607 חלק מחלקות 80,84,86 בית חנינה.
בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.
התכנית התקפה הינה 7465 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1.
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח לשם הקמת מבנה בן 8 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשכ' בית חנינה ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0733550

מספר התכנית

1.370 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינאטה X 221185

קואורדינאטה Y 638640

1.5.2 תיאור מקום

בית חנינה ירושלים רחוב אלכסנדר אל ח'ורי

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	אלכסנדר אל ח'ורי	12	

שכונה בית חנינה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		80, 84, 86

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מחליפה הוראות תכנית המתאר 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 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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 19 28/10/2020	אמגד טחאן	16/10/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		22: 32 16/10/2020	אמגד טחאן	16/10/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		16: 46 16/09/2020	אמגד טחאן	16/09/2020	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	עלי עאיד בשארה			ירושלים	טאהה חוסיין (1)				jadtah70@gmail.com
	פרטי	חאלד נאבולסי			ירושלים	טאהה חוסיין (2)				conzer-co@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת : שעפאט.
(2) כתובת : שעפאט.

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	נירה שובל	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432	02-5835432	nirshoval@gmail.com
	הנדסאי	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין (1)				amjad.tahhan@gmail.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(2)		02-6735343		ashrafa33@hotmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : א-טברי 4 וודי גוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 בנין מגורים חדש בן 8 קומות ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מגורים 1מיחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית .
3. הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם ל- 24 יחידת דיור.
4. הגדלת מספר הקומות וקביעתם ל 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
11. קביעת הוראות מעלית גדולה לאפשר 2 אופניים לכניסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,370	100
סה"כ	1,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,090.92	79.65
שטח ציבורי פתוח	278.74	20.35
סה"כ	1,369.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין מרפסות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז במסגרת כוללנית ואחריה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6 שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות במלואן ובשטח המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס כתנאי למתן היתר בנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המירביים כמצויין בטבלה 5 בהוראות אלה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002.</p> <p>ב. 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), התשסב 2002.</p> <p>ג. סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מסעיף זה יחשב סטיה ניכרת</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר עי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל-1970.</p>

4.1	מגורים ד'
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס איכלוס גמר ביצוע השטח הציבורי הפתוח להנחת דעת מח' שפ"ע. 2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו . 2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה . 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. 4) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון ע"פי תקן ובאשור אגף תושייה . 6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שטח הציבורי הפתוח. 7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים. 8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור. 9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה. 10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תצ"ר. 11) תנאי לאיכלוס בינוי חדש לפי תכנית זו, יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה של הדרכים הגובלות בתכנית, לפחות בקטעים שמול התכנית, בהתאם לתכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלח 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. תיאום עם רשות עתיקות.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח המסומן בירוק בתשריט מיועד לשטח ציבורי פתוח.</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה עבור המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	8	(3) 25.3	23	45	(2) 436	(1) 4758	1800		480	2248	1090.6	1	מגורים	מגורים ד'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
230		1	מגורים	מגורים ד'

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל השטחים במבנה לרבות חניה תת קרקעית. וכולל שטח עבור מרפסות.

(2) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הם 250%..

(3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג / מעקה תיקני..

(4) כמצוין בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום(תצר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו 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>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עי מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, התשכה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>כל הבניה תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>היתר בניה.</td> <td>1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>טופס איכלוס</td> <td>1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע 3. גישה מוטורית למגרש בפועל.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	כל הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.	2	היתר בניה.	1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה	3	טופס איכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע 3. גישה מוטורית למגרש בפועל.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	כל הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.											
2	היתר בניה.	1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה											
3	טופס איכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע 3. גישה מוטורית למגרש בפועל.											

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23