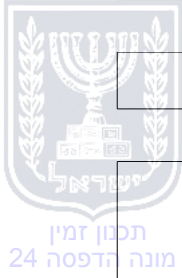


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0799726

הקמת בניין מגורים חדש וקביעת בינוי עבור בניין קיים, בית חנינא 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

השטח נושא התכנית חלקה 9, גוש 30612 (מוסדר) מאדמת בית חנינא, השטח בהיקף של 1345 מ"ר. עפ"י תכנית 6671 החלקה ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד ודרך מאושרת. בשטח התכנית קיים בניין בן 5 קומות הבניין נבנה ללא היתר בניה לפני אישור תכנית 6671, סה"כ יח"ד קיים 5 יח"ד. התכנית מציעה הכשרת בניין קיים בהיקף 808 מ"ר והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חנייה עבור 8 יח"ד חדשות.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש וקביעת בינוי עבור בניין קיים
בית חנינא ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0799726 מספר התכנית

1.345 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 | 220682 |
| | קואורדינאטה Y | 638006 |

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא ברחוב אלמרוחה סמ 11 בשכונת 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|---------------|----------|-------|
| ירושלים | אלמרוחה סמ 11 | | |

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30612 | מוסדר | חלק | 9 | |

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | 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 |
| 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 |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 62. | החלפה | 62 |
| 28/01/2002 | | 1238 | 5049 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 6671. | החלפה | 6671 |
| 24/01/2022 | | 3004 | 10152 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 101-0762708. | החלפה | 101-0762708 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | אחמד דאר טאה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אחמד דאר טאה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | סקר עצים | 14: 47 22/02/2022 | אחמד דאר טאה | 22/02/2022 | 6 | | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | מחייב לגבי הריסות ומספר הקומות | 12: 03 10/03/2022 | אחמד דאר טאה | 10/03/2022 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | מצב מאושר | 12: 13 10/03/2022 | יבגניה קליינר | 10/03/2022 | 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 | עז אלדין טויל | | | ירושלים | אלמרוחה סמ 11 | 5 | 02-6764052 | 02-6764052 | izz.tawill@gmail.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 | אחמד דאר טאה | 24539137 | משרד אדריכלים | ירושלים | ינאי (1) | 6 | 02-6764052 | 02-6764052 | atad_cg@hotmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | יבגניה קליינר | 1383 | | ירושלים | ליכטמן אברהם דוד (2) | 5 | 02-6282889 | 02-6282889 | holylandsurvey@gmail.com |

(1) כתובת: ינאי 6 מרכז העיר.

(2) כתובת: ירושלים תד 67652.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 וקביעת בינוי עבור בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג ולמגורים ב.
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח שטח.
5. קביעת מספר יח"ד המירביים.
6. הגדלת מספר קומות וגובה הבניה המירבי.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
8. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין שטח אטום בהתאם לנספח הבינוי עד הוצאת היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב' | 2 |
| מגורים ג' | 1 |
| דרך מאושרת | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ב' | 2 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ג' | 1 |
| להריסה | דרך מאושרת | 3 |
| להריסה | מגורים ב' | 2 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים 1 מיוחד | 1,175 | 87.36 |
| דרך מאושרת | 170 | 12.64 |
| סה"כ | 1,345 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 169.56 | 12.60 |
| מגורים ב' | 589.34 | 43.81 |
| מגורים ג' | 586.37 | 43.59 |
| סה"כ | 1,345.28 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר בינוי עבור המבנה הקיים בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1. תבוצע אטימה בהיקף של כ-308 מ"ר במפלסים (0.00, +3.00, +6.38, +9.76) בהתאם למסומן בנספח הבינוי, נספח מספר 1. השטח האטום ישאר על כנו עד הוצאת היתר בניה. ראה סעיף 6.1 תנאים להיתר בניה. החניות מספר 6-7 המסומנות בנספח הבינוי מיועדות לתת מענה לדירה מספר 1 בלבד. |
| ב | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלס הקרקע הטבעית. |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1-תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתם יהיו כמצוין בתשריט. 2-שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בניה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|--------|----------------------|-------|----------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי | |
| (2) | (2) | (2) | 1 | 4 | (1) 13.14 | 5 | 45 | 160 | 942 | 12 | 79 | 107 | 744 | 589 | 2 | 2 | מגורים | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 5 | (1) 16.25 | 8 | (3) 45 | 263 | 1540 | 492 | 123 | 160 | 765 | 586 | 1 | 1 | מגורים | מגורים ג' | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | | | | |
| 80 | (2) | 2 | 2 | מגורים | מגורים ב' |
| | 3 | 1 | 1 | מגורים | 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 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) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|---|
| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <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 בתא שטח 2 אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו עד הוצאת היתר בניה, השטח האטום יאושר לשימוש לאחר הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
| | <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> |
| 6.3 | עתיקות |
| | <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> |
| 6.4 | חניה |
| | <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- חניות מספר 6-7 המסומנות בנספח הבינוי מצמדות לדירה מס' 1 בבניין 2.</p> |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | <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> |
| 6.6 | סטיה ניכרת |
| | <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.2.2 (א)) תיחשב כסטייה ניכרת.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.6 | סטיה ניכרת |
| | ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| | |
|------------|--|
| 6.7 | 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. |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | גדר והמבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס כתנאי להתחלת הבנייה. |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | חלוקה ו/ או רישום |
| | א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | 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. |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | שמירה על עצים בוגרים |
| | א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--|
| 1 | היתר בניה | הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | טופס אכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה