

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0799650

בניין חדש למגורים, בית חנינא, 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 :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

22/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- 1- התוכנית חלה על חלק מחלקה 55 בגוש 30615 רחוב אלמונזר, בשכונת בית חנינא בירושלים.
- 2- בתחום החלקה קיימת תכנית מאושרת במ/3457 א ותכנית מק/8301 המייעדת את החלקה למגורים 1 מיוחד.
- 3- התוכנית מציעה הריסת הבניה הקיימת, והקמת בניין חדש למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין חדש למגורים, בית חנינא, ירושלים

מספר התכנית 101-0799650

1.2 שטח התכנית 0.312 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 לי"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

221353 קואורדינאטה X

637235 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל מונזר, בית חנינא, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - כל תחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל מונזר		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		55

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
מק/ 8301	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	62
08/01/2004	1558	5263	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/8301 למעט הוראות איחוד וחלוקה למעט החלוקה.	החלפה	מק/ 8301
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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 58 07/01/2021	מחמד אבו גנאם	07/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 07 17/02/2021	זיד מוסטפה	17/02/2021	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	מוחמד עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(1)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	נאאילה עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	נגלאא עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	נוואל עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	עזיזה עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	ראסם עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com
	פרטי	רשיד עבד אלפתאח		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		055-9998885	02-6262692	n.ab1998@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי עניין בקרקע לפס הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו., כתובת: בית חנינא.

(2) כתובת: בית חנינא.

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	מחמד אבו גנאם	74623	גאנם, שירותי אדריכלות	ירושלים	דרך בית חנינא	1	02-6262692	02-6262692	ghanem.archi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא	1	052-8696248		1423.zmo@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

בניין חדש למגורים, בשכונת בית חנינא, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש.
3. קביעת מס' הקומות, קוי בניין, גובה בינוי ומספר יחידות דיור מירביים
4. קביעת שטחי הבנייה המרביים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים, להעתקה או לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

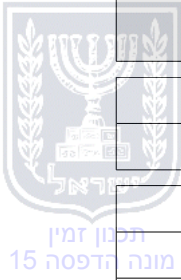
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ג'	מבנה להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	312.19	מגורים 1 מיוחד
100	312.19	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	312.19	מגורים ג'
100	312.19	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת לא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלה 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הדרך המשיקה לכניסה ללא מדרגות ככל הניתן, על מנת ליצור נגישות מירבית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. באם פתרון החניה יהיה באמצעות מעלית רכב, המעלית תתוכנן כך שתאפשר כניסת רכבים מדרום וצפון, הביצוע יהיה באישור מח' דרכים.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>כל האלמנטים/גדרות/בינוי המסומן בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה והריסתם תהיה תנאי להיתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</p> <p>3. סעיף "מרפסות" 4.1.2 א (1) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
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 אכלוס</p> <p>1. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. 2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. לרבות תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון כולל הממשק עם המגרש, כל זאת בתיאום עם מח' תושיה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. 6. הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p>
י	<p>עתיקות</p> <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>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				גודל מגרש כללי		
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	6	15.6 (4)	16	3	45 (3)	347 (2)	1084 (1)	494	115	445	312	מגורים	ג' מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
30 (6)	(5)	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי שירות תת קרקעיים ומרפסות.
- (2) כולל שטחי שירות תת קרקעיים.
- (3) תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח בינוי.
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- (6) 10 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין 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	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים
2	היתר בניה	הכנת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון כולל הממשק עם המגרש, כל זאת בתיאום עם מח' תושיה.
3	היתר איכלוס	גישה מוטורית למגרש בפועל

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית מיום אישורה הינו 7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15