

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0950600

הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא



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 :

25/10/2023

לאשר את התוכנית

א.א.א.

03/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005124838/310>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו מגרש המהווה חלק מחלקה 104 בגוש מס' 30607 אשר נמצאת בשכ' בית חנינה בירושלים.
שטח המגרש המדוד 1,550 מ"ר.
המגרש הינו מגרש ריק ופנוי.

2. רקע תכנוני לתוכנית
המגרש נשוא התוכנית הינו מגרש 29' א' לפי 7828 א'.
בהתאם לתוכנית 7828 א' המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
לא קיימת בנייה בשטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא

101-0950600

מספר התכנית

1.550 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

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

קואורדינאטה X 221180

קואורדינאטה Y 638310

1.5.2 תיאור מקום רח' אלבארודי (סמטה 8), 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
		אל בארודי סמ 8	ירושלים

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		103-104

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
א /7828	א29

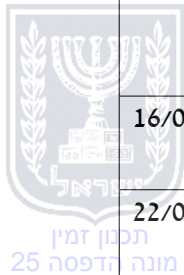
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	<u>62</u>
22/04/2012		3471	6403	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית א/7828 למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	<u>א/7828</u>
21/01/2010		1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	כפיפות	<u>ב/5166</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה ומספר קומות מרבי	10: 41 22/05/2024	בשיר טויל	01/04/2024	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 26 22/05/2024	מחמד חמאדה	19/12/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		14: 34 25/01/2024	בשיר טויל	10/12/2023		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	(1)		חברת גוש אלעקבה בע"מ	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568185		jamaljaber2 010@yahoo. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכויות קניינות בקרקע..

1.8.2 יזם

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה				engjamaljabe r@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מתמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר				m.r.hamadeh @hotmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	ראס אל עמוד				S_a490@yah oo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 חדש בן 8 קומות ופיתוח שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי.
3. קביעת סך השטחים המרביים בתוכנית.
4. קבעת מס' הקומות מרבי.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,550	100
סה"כ	1,550	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,240.26	80
שטח ציבורי פתוח	310.06	20
סה"כ	1,550.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין בן 8 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית, הבינוי ילווה את הטיפוגרפיה במפלסים דומים.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות הזיז המקורות לא יעלה 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 לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות בכל חתך מעל חנייה תת קרקעית.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד</p> <p>תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך</p> <p>תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת</p> <p>(למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את</p> <p>התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום מתקני האשפה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>8. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ שבתחום התכנית ע"י המחלקה לשיפור פני העיר העיריית ירושלים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי וגובה הבינוי הינם מחייבים. כל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות המרפסות כמצוין בסעי' 4.1.2(א) תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטיה מהוראות סעי' 7 תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<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>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

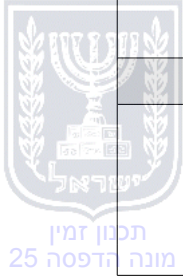


תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. מתקני משחקים. 2. נטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	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
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	3	8	19	23	(3) 45	(2) 385	4780	(1) 1746	470	340	2224	1240	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



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				
230	(4)	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 86 מ"ר מחושבים ב- 250%.
- (2) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע לא יעלו על 250% שטחים מירביים.
- (3) תכסית תת קרקעית 80%.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

(א'.) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ב'.) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	1. אישור תכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	תנאים למתן תעודת גמר	1. תנאי למתן תעודת גמר יהא סיום ביצוע פיתוח השצ"פ. 2. תנאי למתן תעודת גמר לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.