

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1075878

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתוכנית 101-0802033, בבית חנינה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2023

לאשר את התוכנית

15/05/2023

יר"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

התכנית חלה על כ-6.5 דונמים הנמצאים בצפון שכונת בית חנינה, רחוב גסר א נצף, חלקה 106 בגוש 30605. התכנית מחלפה הוראות שלביות ביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים, להוציא היתר לבניין הקיים. ייתר הוראות תכנית מאושרות מס 101-0802033 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתוכנית 101-0802033, בבית חנינה **ומספר התכנית**

101-1075878 **מספר התכנית**

6.478 דונם **שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית **סוג התכנית** 1.4 **סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

לי"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221725
	קואורדינאטה Y	638900

1.5.2 תיאור מקום רח' ג'סר א נוצף, ממערב מדרך רמאללה-בית חנינה, 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	גסר א-נסף		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		106, 1062, 1064-1067

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
26/08/2021		10535	9842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0802033 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0802033



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	פריד אבו זהרייה			ירושלים	גסר א-נסף		054-8372666	02-5856487	fared12@g mail.com

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	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלות	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com
אדריכלי ת	הנדסאי	סלאם גית מסודה	26204601	חץ אדריכלות	ירושלים	דרך שועפאט		052-6601119	052-6601119	misrad.hetzz @gmail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-4035927	02-4035927	eng.banan.dw @hotmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתכנית 101-0802033.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתכנית 101-0802033 עבור הבניה בהינף אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	6,478.3	100
סה"כ	6,478.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,478.03	100
סה"כ	6,478.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 101-0802033.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות כל יתר הוראות תכנית 101-0802033 שלא שוננו במסגרת תכנית 101-1075878 זו, ממשיכות לחול תכנון זמין מונה הדפסה 11
ב	הנחיות מיוחדות תותר בניה בשלבים ובשונה מהקבוע בסעיף 7.1 שלב מס' 3 שבתוכנית 101-0802033. א.תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון. לרבות קביעת מיקום חדש בתוספת הבניה המוצעת מכוח תכנית זו. ב.תנאי למתן טופס אכלוס ראשון יהיה סיום ביצוע השטח הציבורי המבונה בתאים עם אגף מבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרב	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	עירוני מעורב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) כמאושר בתוכנית 101-0802033.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

שלביות ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הנן מחייבות שינוי השלביות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תיאום השטח הציבורי המבונה עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון, לרבות קביעת מיקום חדש בתוספת הבניה המוצעת.
2	תעודת גמר	1. סיום ביצוע השטח הציבורי המבונה בתאים עם אגף מבני ציבור. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

כמאושר בתכנית 101-0802033

