

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0922641

הקמת בניין חדש בן 4 קומות לגן ילדים בשכ' ענאתה- 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:
21/05/2023

לאשר את התוכנית
29/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/02/2023

לאשר את התוכנית
28/02/2023

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

התכנית חלה על חלקה 157 מגוש 30571 בשכונת ענאתה בירושלים, על שטח של 1276 מ"ר. הקרקע ללא תכנון סטטוטורי.

במגרש התכנית נמצאים שרידים של בניין הרוס.

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית עבור לגנין ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות לגן ילדים בשכ' ענאתה- ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0922641

שטח התכנית
1.276 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

224190 קואורדינאטה X

635291 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חיי הנוצרים בשכ' ענאתה

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 |
|-------|----------|---------|---------|
| | 7 | הנוצרים | ירושלים |

שכונה ענאתה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30571 | מוסדר | חלק | 157 | |

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62. | החלפה | 62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יונס מאיכל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יונס מאיכל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 45 16/02/2023 | מואייד קואסמי | 16/02/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 13: 53 16/02/2023 | חמאדה מוחמד | 16/02/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | | 14: 10 16/02/2023 | מואייד קואסמי | 16/02/2023 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 | ווטפה עלקם | | | ירושלים | דרך בית חנינא | | 02-6584574 | | wtfa.alkm@gmail.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 |
|----------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------|---------------------|-----|-------|-----|------------------------------|
| | עורך ראשי | יונס מאיכל | 107720 | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | בית חנינא החדשה | 1 | | | moayad.kawa smi@gmail.com |
| | מתכנן | מואייד קואסמי | 31763 | מואייד קואסמי אסאס אדריכלים | ירושלים | בית חנינא החדשה | 1 | | | moayad.kawa smi@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | חמאדה מוחמד | 05527336 | | ירושלים | דרך שועפאט סמ 01 | | | | abunieahmad@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לגני ילדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בנייה המירביים.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת מספר קומות מירביים.
4. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.
5. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
6. קביעת הוראות בגין דרך.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1 |
| דרך מוצעת | 101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|----------------------------|----------------|
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|----------|--------|
| ללא יעוד | 1,276.43 | 100 |
| סה"כ | 1,276.43 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 74.28 | 5.82 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1,202.15 | 94.18 |
| סה"כ | 1,276.43 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4.1.1 | שימושים |
| | חינוך |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>3. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח החדשים גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך החדש. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים.</p> |
| ב | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. יהיה תיאום ואישור מנח"י לתקנים של משרד החינוך להקצאת שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>ה. יהיה הכנת (תצ"ר) כשירה לרישום והתחייבות לרישום תצ"ר ככל הקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>ו. יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ז. יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>ח. יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה לא תותר חניה עילית.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
|-------|---|
| | <p>מתכנית.</p> <p>ג. השימושים המוצעים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ד. שלבי ביצוע המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ה | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר לצרכי רישום (תצ"ר) 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> |
| ו | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המסומנים בתשריט /נספח הבינוי בצבע צהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה.</p> |
| ז | <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. ייותרו לפחות 15% 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> |
| ח | <p>גמישות להיתר</p> <p>א. יותר שינוי שינויי לפי הצורך בכיפוף לאישור מחלקת הדרכים מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ג. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p> |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | |
|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----|-------------------|-----------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | עיקרי | | | | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 3 | 2 | 15.6 (1) | 45 | 165 | 1988 | 890 | 588 | 52 | 458 | 1212 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |

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) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני לפי נספח הבינוי..

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---|
| 1 | הבניה תבוצע בהנף אחד. | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | תנאי לטופס אכלוס | 1- ביצוע בפועל של נספח התנועה המאושר ע"י יועץ תנועה של לשכת התכנון. 2- נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

