

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1091438

קנאי הגליל 14 ירושלים - בניין מגורים חדש

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 :

04/06/2023

לאשר את התוכנית

15/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/11/2022

להפקיד את התכנית

23/03/2023

י"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 הינה תכנית שביסודה התחדשות עירונית בירושלים בהתאם לעקרונות שהותוו בתכנית האסטרטגית להתחדשות ופיתוח העיר ירושלים.
התכנית ממוקמת ברחוב קנאי הגליל 14- מהרחובות הראשיים בעיר, בו ציר מועדף לתחבורה ציבורית ובעתיד תעבור גם הרכבת הקלה.
תחנת הרכבת הקלה מתוכננת במרחק של כ 130- מ' מהחלקה.
התכנית תאפשר חידוש הרקמה העירונית והוספת יחידות דיור ברמה גבוהה שיהוו מקום משיכה לאוכלוסייה מתחדשת.

תכנית זו נועדה לאפשר הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש ברחוב קנאי הגליל 14 התכנית תואמת להנחיות תכנית אב גוננים החלה במקום.
התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים בן 7 קומות והוספת 19 יח"ד מעל חניות ומחסנים בקומות תת קרקעיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	101-1091438
-------------	-------------

שטח התכנית	0.621 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 219041

קואורדינאטה Y 629117

1.5.2 תיאור מקום

קנאי הגליל 14, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30172	מוסדר	חלק	177	

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

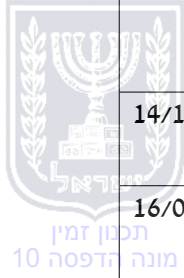
תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4565 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א/4565	4456	462		14/11/1996
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1587		16/07/1959

הערה לטבלה:

במקרה של תמ"א 38 על בניינים עד שנת 1980, חלה תכנית 10038 וכן הוראות חוק התכנון והבנייה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל מאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל מאיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	30/06/2022	מיכל מאיר	15: 48 21/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2022	יורם אלישיב	13: 07 03/07/2022		לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			הוריקן קנאי הגליל 14	ירושלים	חכם שלום	4			hurricane1td@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הוריקן קנאי הגליל 14	ירושלים	חכם שלום	4			hurricane1td@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל מאיר	20789450		ירושלים	אמציה	5	077-3221223		netanel@yoma-architects.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas-hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.

קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ממפלס קומת קרקע תחתונה, מעל קומות חניה ומחסנים. הגדלת שטחי הבנייה.

קביעת מס' יח"ד ל 19.

שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים בהתאם לתכנית האב החלה במקום.

הגדרת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	618.99	100
סה"כ	618.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	618.99	100
סה"כ	618.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מגורים לצרכי ציבור, כמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום עבור דירה לבעלי מוגבלויות בגודל כ 85 מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות בתחום תא שטח מס' 1 2. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד ובתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים וללא חלונות. 3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט בנושאים שהנם מחייבים: מס' קומות וקווי בניין מירביים. 4. השטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע כתום, המצוי בקומת קרקע תחתונה של הבניין והיקפו כ 85 מ"ר, יותר שימוש לדירה עבור בעלי מוגבלויות בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעת מרובעת ומסותתת. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין וזאת בתיאום עם אדריכל העיר. 2. מפלס הכניסה של הבניין יהיה בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' ממפלס המדרכה הסמוך. 3. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למחסן, ובתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות. 4. בכל המרפסות הלא מקורות תותר פרגולה ובלבד שעיצובן יהיה אחיד בכל הבניין. 5. אין למקם יחידות מיזוג אויר ו/או צלחות או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 6. מפלס חדר המדרגות לא יעלה מעבר למפלס מעקה הגג.
ג	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית. 2. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. על אף האמור בסעיף קטן 1 לעיל, ניתן יהיה להוסיף שטח וקומה עבור בניית החניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת או יחייב פרסום מכל סוג שהוא. 3. יופרש מקום חניה 1 לדירה עבור מוגבלים. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.
ד	גגות 1. גג ההמבנה יהיה שטוח. 2. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוק אויר וכד' תעשה בצורה מסודרת ואחידה. 3. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימור הדירה שמתחת.

4.1

מגורים ג'

4. הבניין לא יחויב בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.
5. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.

ה

הריסות ופינויים

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.

ו

סטיה ניכרת

מס' הקומות וקווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).

ז

תנאים למתן היתרי בניה

בנוסף על האמור בסעיפים לעיל להלן תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
3. 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. דירה למוגבלים תאושר על ידי אגף מבני ציבור בתאום עם אגף רווחה כתנאי להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25	19	1650		440	1450	621	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)										

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:

- לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת שטחים ואו קומה תת קרקעית ואו שינוי מפלס החנייה עבור עמידה בתקן חנייה ובלבד שיהיו בתוך קווי הבניין התת קרקעיים.
- דירה לבעלי מוגבלויות בשטח של כ 85 מ"ר, מתוך סך השטחים.
- יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בנספח בינוי.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי כגון נקז וכד' המאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בהינף אחד.
למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להפריד את היתר החפירה הדיפון והביסוס מהיתר הבניה לבניין, ולקדם את הוצאתם במקביל.
זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים
היתר החפירה לא יחשב 'היתר' לעניין פקיעת תוקף.