

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1057868

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' 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 :

05/02/2023

להפקיד את התכנית

05/06/2023

תאריך 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

שם התכנית :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בגוש 30605 חלק מחלקה 112.
בתחום התכנית קיימת תכנית המאושרת 7462א המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד.

בשטח התכנית קיים מגרש ריק מבינוי

מצב מוצע :

1. הקמת 2 בניינים מגורים בני 8 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות לחנייה עם חזית מסחרית והפרשה של 20% עבור שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-1057868

1.2 שטח התכנית

1.726 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221271 קואורדינאטה X

639518 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא ממערב לאזור התעשייה עטרות.

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	מרג' אבן עאמר סמ 4		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		1, 112, 122

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 /7462	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
14/06/2007		3144	5680	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 7462/א למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7462/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			מאיכל יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיכל יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 58 17/05/2023	מואייד קואסמי	17/05/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 07 25/05/2023	אנס שריף	25/05/2023	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		12: 05 12/01/2022	מואייד קואסמי	12/01/2022	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 בדר (1)			ירושלים	דרך ביר נבאלה	12			bder.mohamad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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	מאיכל יונס	107720	אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים	1	054-5646867		archmikeyo@hotmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	אסאס הנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא				moayad.kawasm@gmail.com
	יועץ תחבורה	אנס שריף		א.ש רנד הנדסה	ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		054-3543111		anas.engin@gmail.com
	מודד	יבגניה קליינר	1383	הולילאנד	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6282889	02-6282889	holykandsurvey@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 2 בניינים בני 8 קומות עם חזית מסחרית והפרשה של שצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קבעת שטחי בנייה בשטח התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מסי יח"ד מירבי.
5. הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-8 קומות מעל שלוש קומות חניה תת קרקעיות.
6. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,726	100
סה"כ	1,726	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,380.81	80.01
שטח ציבורי פתוח	345.09	19.99
סה"כ	1,725.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א- מפלס הכניסה הקובעת והחזית המסחרית יהיה במפלס המדרכה.</p> <p>ב. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>ג. חל על המרפסות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. לרבות מדרכה. ד. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי בתיאום עם מחלקת שפ"ע. ה. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). ו. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכנ חתום על האספלט. ז. תתנאי בהליך רישוי יהיה אישור רשות הכבאות. ח. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה. ט. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. י. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי

4.1	מגורים ד'
	מידות תקניות.
ד	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי וגובה הבניין כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. סעיף 7.1 להוראות בדבר שלבי ביצוע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מתקני שהייה ומשחקי ילדים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן בפרק 6.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קדמי	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	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	21.73	30	(2) 45	493	(1) 6809	3312	648	2549	1380	1,2	1	מגורים ד'	
									18	253		18	235	1380	1	1	מסחר ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	1,2	300 (4)
מגורים ד'	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות..
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2**ניהול מי נגר**

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).

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס אכלוס	1. סיום פתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	היתר בניה	אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.