

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1085141

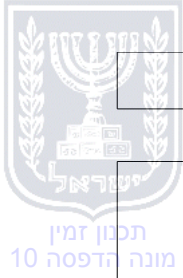
שינוי יעוד למגורים ופיתוח שצ"פ בשכונת בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30609 חלקה 40 ברח' פידי אל עלמי סמ 5 בית חנינה. התכנית המאושרת החלה במתחם הינה במ/3458 א ביעוד מגורים, דרך מאושרת, שביל ציבורי להולכי רגל. בתחום התכנית קיים בניין בן 5 קומות ללא היתר בניה. מוצע שינוי ביעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' ושטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת. התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה לכל הבניין. סה"כ 20 יחידות דיור בחמש קומות. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למגורים ופיתוח שצ"פ בשכונת בית חנינה ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1085141	מספר התכנית	
3.272 דונם		1.2 שטח התכנית
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

222034 קואורדינאטה X

637765 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח השכונה של בית חנינה

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	פידי אל עלמי סמ 3	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 902		חלק	לא מוסדר	30610
40, 901		חלק	מוסדר	30609

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022/ א.	החלפה	מק/ 5022 / א
24/01/2022		3004	10152	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0762708.	החלפה	101-0762708
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/ 3458 / א.	החלפה	במ/ 3458 / א



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות והריסות	10: 10 25/10/2023	נירה שובל	27/09/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 11 25/10/2023	מוחמד חמודה	26/08/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 10 25/10/2023	נירה שובל	23/07/2023	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		aramnon@j erusalem.m uni.il
	פרטי	אחמד אבו סנינה		ירושלים	אל אצמאעי		22	02-5716822		advahmad23 1@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ככר ספרא.

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	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר (1)	14	02-6522790		ihsan888@y ahoo.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמודה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט	33	054-7141264		abunieahmad @gmail.com
מודד	מודד	מחמד עיד	1640		ירושלים	דרך רמאללה		02-6567605		musa3m@hot mail.com
מהנדס	מהנדס	חאלד רווידי	67526		ירושלים	דיר אל-סנה סמ 3	42	02-6271168		krowidy@ya hoo.com

(1) כתובת: קרית ספר 14 חיפה.

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

תוספת יח"ד ופיתוח שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

2. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

3. קביעת שטחי בניה מירביים.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. הגדלת מס' יחידות דיור מירביים.

6. קביעת מס' קומות מירבי.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.

8. קביעת הוראות בגין בינוי/גדרות להריסה.

9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

10. קביעת הוראות עבור שביל.

11. קביעת הוראות בגין דרך ושצ"פ.

12. קביעת הוראות הפקעה.

13. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית ופקיעת תוקף.



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
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	5
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	5
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	883.77	27.01
מגורים	1,813.3	55.42
מעבר ציבורי להולכי רגל	575.04	17.57
סה"כ	3,272.11	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	883.77	27.01
דרך מוצעת	43.32	1.32
מגורים ב'	1,439.47	43.99
שביל	575.04	17.57
שטח ציבורי פתוח	330.51	10.10
סה"כ	3,272.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב. 2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. 3. מרפסות : א. שטח עיקרי למרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ו. סעיף 3 לעל לעניין המרפסות מהווה סטיה ניכרת וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הבינוי אשר נמצא ביעוד דרך יסומן להריסה ויהרס כתנאי לקבלת היתר בניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	חניה ציבורית עם פיתוח נופי, מדרכה ושטח מגונן.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. השטח הציבורי הפתוח המוצע בתא שטח 2 בתשריט יפותח כחניה ציבורית עם פיתוח נופי. שטח זה יתוכן ויבוצע על פי הנחיות ואישור אגף תושי"ה ושפ"ע.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	השטח המסומן בתשריט בצבע חול מיועד לדרך .
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
א	בינוי
	1. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך. 2. תכנון מפורט יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל,רכב ומעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי
	1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו מעבר הולכי רגל,מעבר כלי רכב ותשתיות ללא מגבלת כלשהי, לא תותר בינוי בשטח זה. 2. השביל יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
																	עיקרי	שרות
200	(3)	(3)	(3)	(3)	5 (2)	14	20	40	200	2869 (1)	346	2323	1440	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 200 מ"ר מרפסות..

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני..

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

- א- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב- 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

תנאים למתן היתרי בניה

- א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדר תנועה מפורטת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
- ה- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- ו- תנאי להתחלת הליך רישוי יהיה תיאום תכנית פיתוח עבור החניה הציבורית עם תושייה
- ז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי אשר נמצא ביעוד דרך ומסומן להריסה.

6.3

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי תחילת עבודות.
- הגדר הקיימת בחזית המזרחית המסומנת להריסה בתחום שטח בייעוד דרך תיהרס כתנאי לתחילת עבודות ותבנה גדר חדשה בתחום מגרש המגורים.
- הסככה הקיימת בפניה הצפון מערבי של הבניין תסומן להריסה ותיהרס כתנאי לתחילת עבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס 4	סיום פיתוח בפועל של החניה הציבורית בתיאום עם תושייה ואגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

2. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף

3. במידה ותוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות

הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כנסת תכנית

זו לתוקף.

4. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא

ייתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה וייתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן

הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10