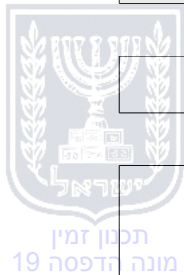


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1112184

הרחבת דרך והוספת חזית מסחרית בשכונת בית חנינה .



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 :

23/12/2024

לאשר את התוכנית

12/02/2025

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005239286/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינה ברחוב אלחודיביה .
יעוד הקרקע הינו אזור מגורים ד' לפי תכנית 13461 א .
התכנית מציעה הרחבת דרך קיימת , והוספת חזית מסחרית ושטחים עיקריים עבור מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דרך והוספת חזית מסחרית בשכונת בית חנינה .



שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1112184

שטח התכנית
5.380 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

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 221255
 קואורדינאטה Y 639047

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלחדיביה 32 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	אלחדיביה	32	

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		133, 136-138, 901

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
101-0624338	1
א /13461	211 - 210

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
05/09/2019		14582	8426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0624338 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0624338</u>
10/08/2015		7874	7090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13461/א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>13461/א</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר .	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	07: 27 19/03/2024	בנאן גריב מוסא	19/03/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		אזהאר לפיתוח נכסים בע"ס	ירושלים	שמעון הצדיק	18	02-6731211	altameerltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה עלי שקריאת, בעל עניין לצורך הגשת התכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי להצביע על זיקה קניינית..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	(1)		09-7996660	bashir.tawil@yahoo.com
אדריכל	מתכנן	סאמר בכרי	124223		ירושלים	שמעון הצדיק (2)	18 ש	02-6731211	archsameryusri@gmail.com
מודד	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ו פיתוח	ירושלים	דרך בית חנינה (3)	4	02-6567605	musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ	חואש עבדללה	48853153		ירושלים	ביר אל אסביל			ABD3211@msn.com

(1) כתובת: טיבת המשולש.

(2) כתובת: 18 שמעון הצדיק ירושלים.

(3) כתובת: דרך בית חנינה, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

. הרחבת דרך, קביעת חזית מסחרית והוספת שטחים עבור מרפסות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ד' לדרך חדשה .
- ב. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית .
- ג. קביעת קווי בניין חדשים .
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים .
- ה. קביעת מס' קומות מירבי .
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	211, 210
דרך מוצעת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	211, 210
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מגורים ד'	211

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

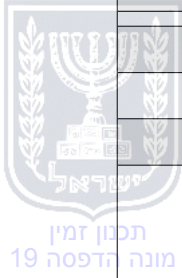
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ד'	5,380.8	100
סה"כ	5,380.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	293.08	5.45
מגורים ד'	5,087.71	94.55
סה"כ	5,380.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר .
4.1.2	הוראות
א	אזריכלות מרפסות: 1. תותר תוספת 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה. 2. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעומדת שטחים בטבלה 5. 3. לא יותרו ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין . 4. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד . 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת " . 6. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך .
ב	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) . 2. קווי בניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטיה ניכרת וכל בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) . 3. שלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) . 4. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 א(א) (מרפסות) תחשב כסטיה נכרת.
ג	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית . 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ו על פי מידות תקינות .
ד	מסחר 1. תותרנה בניית חזית מסחרית בקו בניין אפס בחזית הפונה לדרך המורחבת ובכפוף להשארת מינימום 3.5מ' עבור מדרכה . 2. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.
ה	הנחיות מיוחדות כל הוראות תכנית 13461א שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול .
ו	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 , למעט מסילת ברזל.



הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	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) 560	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	56	9929	4530	841	4558	1742.6	1,2	210	מגורים	ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)				550		50	500	1742.6	1,2	210	מסחר	ד'
(3) 960	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	96	18807	8540	1507	8760	3345	1,2,3	211	מגורים ומסחר	ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)				1100		50	1050	3345	1,2,3	211	מסחר	ד'

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) מספר קומות יהיה שמונה קומות בכל חתך .
- (2) כמסומן בתשריט .
- (3) שטחי מרפסות בנוסף לשטח עיקרי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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	שלבי ביצוע .	בהתאם למאושר בתכנית 13461א' .

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 12 שנה מיום פרסומה למתן תוקף .

