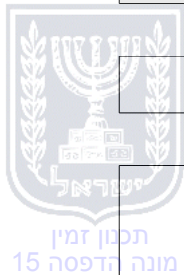


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1159268

שינוי יעוד למגורים ג' והפרשת שצ"פ, שכ' בית חנינה, 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 :

04/08/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

02/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005268294/310>

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 1 לפי תכנית מס' 7828 א' המאושרת. התכנית חלה על ממגרש 23, חלקה 95 בגוש מס' 30607. התכנית עינינה שינוי יעוד השטח למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח. בתכנית מוצע הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות של חניה ומחסנים תת קרקעיים. מוצע הפרשה של שצ"פ המהווים 20% משטח התכנית. המגרש הוא ריק ממבנים. מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד למגורים ג' והפרשת שצ"פ, שכ' בית חנינה, ירושלים

מספר התכנית 101-1159268

1.2 שטח התכנית 1.181 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 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

221274 קואורדינאטה X

638388 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית דרך ראמללא,אזור אל עקבה

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	אל בארודי סמ 6		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		93, 95, 144-145

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 /7828	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
<u>תמא/15</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
<u>מק/5022/א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
<u>ב/5166</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	687	1586		16/07/1959
<u>א/7828</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' א/7828 למעט האיחוד וחלוקה	6403	3471		22/04/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין "מס' קומות	09: 43 31/03/2024	מחמד אבו גנאם	20/02/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 09 01/04/2024	אסמאעיל יונס	28/03/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 39 31/03/2024	בנאן גריב	28/03/2024	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	מחמד עבידיה (1)			ירושלים	אלמרוחה	1	02-6722542		m.ubede@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית 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
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	בנאן גריב	1551		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa@bezeq int.net
מהנדס	יועץ	אסמאעיל יונס	122533		ירושלים	דרך שועפאט	39	054-6576872		trafficoffice @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בנין למגורים ופיתוח שטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת מסי יח"ד מירביים.
4. הגדלת מסי הקומות ל 6 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת-קרקעיים.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
7. קביעת הוראות בגין הפקעה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,181	100
סה"כ	1,181	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	944.78	79.97
שטח ציבורי פתוח	236.57	20.03
סה"כ	1,181.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות חנייה ומחסנים תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר מאבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>3. יבוצע דירוג של הקירות התומכים כלפי המגרשים המצרניים. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' לכל היותר.</p> <p>4. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות המצרניות ביחס למפלסי הקרקע הסופיים.</p> <p>5. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניוד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ב	<p>חנייה</p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החנייה תהיה תתקרקעית במלואה.</p> <p>3. המעלית של הבניין תתוכנן בממדים שיאפשרו הסעת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על ריצפת המעלית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, העברת תשתיות, גינה ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת														
				מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	שרות						
(3)			2	6	(2) 18.72	19	18	(1) 45	402	3805	1440	330	2035	945	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



אחורי
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
216	(3)	1	1	מגורים	מגורים ג'

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, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תתקרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	<p>ייתרו לפחות 20% 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>
6.2	הפקעות ו/או רישום	<p>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.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>א. מספר הקומות המירבי בתכנית הינו מחייב וכל תוספת קומה מעבר תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש למגורים על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח וחניה בתת הקרקע לאישור אגף תושי"ה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעניין הצורך במיגון מפני השפעת הקמה והפעלת הרכבת, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. 5. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע. 6. תנאי לתעודת גמר למבנה המגורים סיום פיתוח השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	היתר בניה
	2	טופס איכלוס
	3	הליך בניה
		התנייה
		תיאום תכנית פיתוח לשצ"פ עם אגף שפ"ע.
		1. הסדרת גישה מוטורית למגרש.
		2. סיום פיתוח השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע
		הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15