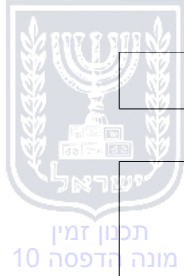


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1239557

הקמת שני בניינים והקצאת שצ"פ בשכ' 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 :
29/09/2024
לאשר את התוכנית
07/10/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

Handwritten signature



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/12/2023
להפקיד את התכנית
16/07/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

Handwritten signature

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005320060/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 99 בגוש 30607 בשכונת בית חנינה.
- התכנית החלה היום בשטח הנה תכנית 3458 א המיעדת את החלקה לאיזור מגורים 5 מיוחד.
- המגרש הינו מגרש ריק מבינוי.
- התכנית מציעה :
- הפרשה 30% משטח התכנית לשצ"פ.
- הגדלת אחוזי בניה ל- 320%.
- הקמת שני בניינים בני 8 קומות למטרת מגורים מעל חניה תת קרקעית.



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

הקמת שני בניינים והקצאת שצ"פ בשכ' בית חנינה - ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1239557	מספר התכנית	
2.239 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

221150 קואורדינאטה X

638375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלבארודי (סמטה 8), 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	אל בארודי סמ 8		

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		99

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/5166</u>
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62	החלפה	<u>62</u>
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראת תכנית מס' במ/ 3458/א.	החלפה	<u>במ/3458/א</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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי גובה ומס' קומות	17: 31 03/07/2024	בשיר טויל	03/07/2024	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	סקר עצים	15: 05 21/09/2023	בשיר טויל	21/09/2023	1	1: 100	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	19: 47 30/06/2024	רבאב עטון אבו רגיב	02/04/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 45 28/06/2024	קליינר יבגינה	27/06/2024	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



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
מגיש	פרטי	פתחי חוסין (1)			ירושלים			054-5453790		mohamed_ mustafa1@ hotmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית חנינה.

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל		משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531		archi.compas s@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	קליינר יבגינה	1383	הולילנד שירותי מדידה	ירושלים	(1)				holylandsurv ey@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	רבאב עטון אבו רגיב	39966797	פריזמה תנועה וכבישים	ירושלים	(2)				rabab.a.r.1983 @gmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : ת.ד. 72703 - צור בהר.

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

הקמת בניין חדש בן 8 קומות והפרשת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ד', ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת קווי בניין חדשים .
3. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
4. קביעת מס' קומות מירבי.
5. קביעת מס' יח"ד מירבי.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים .



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 ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	2,239	100
סה"כ	2,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,567.14	70
שטח ציבורי פתוח	671.62	30
סה"כ	2,238.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1- תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות הזיז המקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב'. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג'. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2- גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלס קרקע הטבעית. הבינוי המוצע יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. במידה ותדרש חריגה מגובה זה תתוכנן נסיגה של 1.5 מ' לפחות לשם שתילת צמחיה.</p> <p>3- מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיו במפלס המדרכה הצמודה, באופן שלא יעלה על 50 ס"מ לכל היותר ממנה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' לרבות בין מרפסות שבבניינים.</p> <p>ז. מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיו במפלס המדרכה הצמודה, באופן שלא יעלה על 50 ס"מ לכל היותר ממנה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חנינה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית, לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>- תנאי לתעודת גמר סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל.</p> <p>- תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בפועל בתחום התכנית ובחזיתות הפונות לרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>- מתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי ופינוק ישיבה ופנאי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתחום התכנית, ועל פי הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום ביצוע השצ"פ בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. השצ"פ יפותח באופן רציף לשטחים ציבוריים גובלים ולמפלסי המדרכה הגובלת.</p> <p>4. גדרות וקירות תמך הנדרשים יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ככל והגדר יידרש ע"י אגף שפ"ע.</p> <p>5. לא יותר גידור שטח השצ"פ למעט גדר בגובה של חצי מטר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	8 (3)	28 (2)	43	45 (1)	9697	4680	320	592	4105	1568	1	מגורים	מגורים ד'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
516	1	מגורים	מגורים 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) תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג.
- (3) 8 קומות בכל חתך מעל חניה תת קרקעית.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>א. יותרו 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).</p> <p>ב. שטחים פתוחים:</p> <p>1. תכנון שטחים ציבורים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים.</p> <p>2. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>(א'). מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>(ב'). לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המוסמנים בתשריט לשימור יישמרו.</p> <p>ג. העצים המוסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	1. אישור תכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	תנאים למתן תעודת גמר	1. תנאי למתן תעודת גמר יהא סיום ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		פיתוח השצ"פ. 2. תנאי למתן תעודת גמר לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10