

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1179589

הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בית חנינה-ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2023

להפקיד את התכנית

29/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005280638/310>

דברי הסבר לתכנית

עניינה של התכנית הוא הסדרת דרך לחיבור בתים קיימים בתחום התכנית, מוצע הריסת בנוי קיים בשטח התוכנית והקמת שני בתי מגורים חדשים בני 6 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בית חנינה-ירושלים.

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1179589

1.2 שטח התכנית 1.353 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה תכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת (במרחב תכנון ירושלים בלבד)

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

קואורדינאטה X

221025

קואורדינאטה Y

638575

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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		87-88

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

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>מק/ 5022 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
<u>5166 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959
<u>6671</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6671.	5049	1238		28/01/2002

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חג' יחיא איברהים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חג' יחיא איברהים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	10/03/2024	חג' יחיא איברהים	10: 55 10/06/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	25/02/2024	אחמד עבאסי	19: 24 10/06/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/06/2024	חג' יחיא איברהים	10: 55 10/06/2024		לא

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 (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6297777		coshalom@jerusalem.muni.il
	פרטי	סופיאן טאהא (2)			ירושלים					ibrahag@gmail.com
	פרטי	אחמד טהה (2)			ירושלים					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

(2) כתובת: שכונת 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
	עורך ראשי	חג' יחיא איברהים		חג' יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gmail.com
	מודד	בנאן גריב	1551		ירושלים	(1)		02-6567605		musa3m@hotmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 27226-ירושלים..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שני בניינים חדשים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ומשטח לבנייני ציבור לאזור מגורים ב' ושביל.
2. קביעת שטחי בניה מירביים .
3. קביעת מספר קומות מירביים וקווי בניין חדשים בשטח.
4. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
6. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
7. קביעת הוראות בגין בינוי להריסה.
8. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	2 ,1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
שביל	101	להריסה	מגורים ב'	2 ,1
		להריסה	שביל	101
		מבנה להריסה	מגורים ב'	2
		קו בנין תחתי	מגורים ב'	2 ,1
		קו בנין תחתי	שביל	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	587	43.39	
מגורים 1 מיוחד	766	56.62	
סה"כ	1,353	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ב'	758.51	56.06	
שביל	594.57	43.94	
סה"כ	1,353.08	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וזיקת הנאה לרכב
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב ולא יעלה על 3 מטר כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שיידרש. 2. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל להולכי רגל, רכב ומעבר תשתיות. מדרכה, שביל מרוצף, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע ירוק מיועד לשביל. 2. השביל יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
					עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	1	1	420	634	122	357	1185	45 (1)	6	1	(2)	(2)	(2)	72	
מגורים ב'	מגורים	2	2	339	490	122	288	972	45 (1)	6	1	(2)	(2)	(2)	72	

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 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).

6.2 תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.

6.3 סטיה ניכרת

- א. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
- ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
- ד. סטיה מהוראות סעיף שלבי ביצוע תהא סטיה ניכרת.

6.4 חלוקה לתאי שטח

1. התכנית אינה כוללת תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח תכנית זו היא חלוקה תכנונית בלבד.
2. 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 הוועדה המקומית. לאחר אישור תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת המקרקעין.

6.5 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.

6.6 הריסות ופינויים

הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	טופס אכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע
3	תנאי לתחילת עבודות.	הריסה בפועל של הבינוי אשר נמצא ביעוד שביל

7.2 מימוש התכנית

