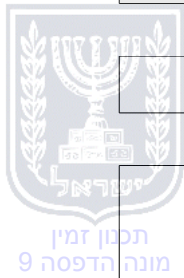


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1260363

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכ' בית חנינא- 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 :

07/04/2024

להפקיד את התכנית

08/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005332826/310>

דברי הסבר לתכנית

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים

מדובר במגרש מס' 22 א עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מס' 7828/א. יעוד הקרקע הינו אזור מגורים 1 מיוחד. המגרש ריק מבינוי.

מוצע הקמת בניין מגורים בעל 2 אגפים בן 8 קומות בכל חתך מעל 3 קומות תת קרקעיות לחנייה והפרשה של 20% עבור שצ"פ. התכנית בבעלות המגשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1260363

מספר התכנית

1.586 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

221243 קואורדינאטה X

638167 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב דרך בית חנינא הראשי

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 חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		101
30610	לא מוסדר	חלק		142, 194-195

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	א22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 כפופה לתכנית 5166/ ב, הוראות תכנית 5166/ בתחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב</u> /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
22/04/2012		3471	6403	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 7828א, למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	<u>א</u> /7828
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/ 3458/ א.	החלפה	<u>במ/ 3458</u> א



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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				מיכאל יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	01/06/2024	מואייד קואסמי	17: 08 07/07/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2023	תופיק ג'בארה	14: 35 02/09/2023		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
	פרטי	אמגד תאיה (1)			ירושלים	בית חנינא החדשה				saeed_tayeh hh@gmail.com
	פרטי	סעיד תאיה (1)			ירושלים	בית חנינא החדשה				saeed_tayeh 12@gmail.com
	פרטי	עזיז תאיה (1)			ירושלים	בית חנינא החדשה				ezat.tayeh20 20@gmail.com
	פרטי	עיות תאיה (1)			ירושלים	בית חנינא החדשה				ezat.tayeh20 20@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי 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
	עורך ראשי	מיכאל יונס	107720	אסאס אדריכלים	ירושלים	ירושלים		02-6735343		moayad.kawa smi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	א.ש. רנד הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה				moayad.kawa smi@gmail.c om
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים מדידה והנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בן 8 קומות והפרשה של שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קבעת שטחי בנייה מירביים.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יח"ד מירבי.
5. קביעת מס' קומות מירבי.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,586	100
סה"כ	1,586	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,264.27	79.71
שטח ציבורי פתוח	321.75	20.29
סה"כ	1,586.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי ילווה ויותאם לטופוגרפיה הקיימת. 2. קירות התמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, ככל שקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.. 3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר כלפי חלקות שכנות הקרקע הצמודה, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. 4. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ ממפלס המדרכה. 5. יותר הקמת מספר מבנים במגרש בתנאי שישמר מרחק של 6 מטרים בין הבניינים לרבות מרחק בין מרפסות.. 6. מרפסות: <ol style="list-style-type: none"> א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין. ג. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ו. כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה בתת הקרקע באופן מלא.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. ג. תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות בתיאום מחלקת תושי"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה ציבורית, גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו עבור שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה עבור המגורים וע"פ הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>3. תנאי לטופס איכלוס יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתא שטח 201 בתיאום עם אגף שפ"ע</p>



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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 8	23.7	31	(1) 45	5980	2820	177	504	2479	1264	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
372 (4)	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) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח התכנית.
- (2) 8 קומות בכל חתך מעל חניה תת קרקעית.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) לא יותר ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

1. יעד נפח לניהול נגר בתחומי התכנית יעמוד על 17 מ"ק.
2. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח הנגר. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

6.3 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאים לטופס אכלוס	1. סיום ביצוע פיתוח השצ"פ בפועל בתחום התכנית בלבד. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית הפונה לרחוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9