

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0499970**

**בנין חדש למגורים בן 8 קומות, בית חנינא**

**ירושלים**

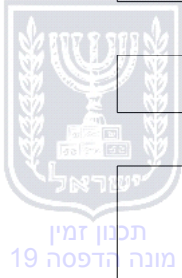
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

א. תיאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות והפרשת 20% משטח התכנית לשצ"פ. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע כ 250%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח בשכונת בית חנינה.

שטח התכנית מיועד כולו עפ"י התכנית 7155ב המאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד. גוש 30614 הוא גוש לא מוסדר.

ג. על חלק מהמגרש 80א קיים בניין מלפני אישור התכנית 7155ב ללא היתר המוצע להריסה בתכנית זו.



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

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בנין חדש למגורים בן 8 קומות, בית חנינא

**מספר התכנית** 101-0499970

**1.2 שטח התכנית** 1.325 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

222060 קואורדינאטה X

636970 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך חיזמה, בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		79-80

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
7155 / ב	א80

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	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	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7155/ב.	החלפה	7155/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסה	09/10/2018	מוהנד עומר	13/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09/10/2018	מוחמד עמרו	09/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13/06/2018	מוהנד עומר	13/06/2018	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	יונס אבו סנינה			ירושלים	(1)		02-5822229	02-6337666	ahmadyounes_87@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55195.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - 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

הקמת בניין חדש בן 8 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל- 21 יח"ד.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין שצ"פ.

2.2.9 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.2.9 קביעת הוראות בגין שמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,325	אזור מגורים 1 מיוחד
100	1,325	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
80.01	1,060.32	מגורים ג'
19.99	264.84	שטח ציבורי פתוח
100	1,325.16	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> 1. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה וכמפורט בנספח הבינוי. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח בנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. הריסת הבינוי הקיים כמצוין בנספח בנוי ותשריט הינו מחייב, אי הריסת הבינוי כתנאי להוצאת היתר יהווה סטיה ניכרת.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ולבניה תת קרקעית בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות

4.1	מגורים ג'
	<p>תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות תשתית( המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון( תקשורת) למעט מתקנים סלולריים, ( צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים תכ הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת מים, ביוב וניקוז .</p> <p>5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בבניין.</p> <p>8. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי מול מחלקת אגף שפ"ע.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה בתוואי כביש סטטוטורי עד להתחברות עם כביש סטטוטורי קיים.</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע חיבור המגרש בפועל לדרך סטטוטורית אשר קיימת ממערב.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>4. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ח	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>3. על שטח זו יחול חובת הפקעה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
אחורי מונה הדפסה 19	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 25.2	19.8	21	45	(1) 383.87	4069	1211	323	2325	1060	1	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	2	8												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (3)		
210		1	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה מרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הנם 250%.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

### 6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.3 גמישות להיתר

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .

### 6.4 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.5 שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה/עקירה יועתקו/ יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.  
 3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.  
 4. תנאי למתן היתר בניה הגשת בקשה ע"י היזם להעתקת העץ או בליווי מפרט ומיקום ההעתקה וכן יעמיד ערבות להבטחת הליך ההעתקה לטובת מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.

### 6.6 זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הנו ללא מגבלה כלשהי.  
 ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, עבור המבנה מדרום בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.  
 ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלב אחד	לא תותר בניה בשלבים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	טופס איכלוס	<p>1. שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19