

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0538876

שינוי בהוראות וזכויות בניה - בית חנינא - ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
04/11/2018

להפקיד את התכנית  
18/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מגדילה את אחוזי הבניה המאושרים על פי תכנית 3457/א, מוסיפה שתי קומות לשלוש הקומות המאושרות - סה"כ 5 קומות, ומוסיפה 4 יחידות דיור ל- 6 היחידות המאושרות סה"כ 10 יחידות דיור. יצוין כי התכנית מכשירה קומת מרתף תת קרקעית עבור אחסנה בנוסף לקומת החניה התת-קרקעית המאושרת - סה"כ שתי קומות תת-קרקעיות.

במהלך ביצוע החפירה למרתף במסגרת היתר הבניה נפלה טעות בסימון מפלס החפירה ובוצעה חפירת יתר לעומק כפול מהנדרש, כתוצאה מאילוצים קונסטרוקטיביים הוחלט לבנות קומת מסד אטומה מתחת לקומת החניה שאושרה במסגרת ההיתר.

מאחר וקיימת דרישה גבוהה לשטחי אחסנה בשוק הדיור, אנחנו מבקשים במסגרת תכנית זו להכשיר את קומת המסד האטומה ששטחה 655 מ"ר ולהפוך אותה לשטחי אחסנה ושירות לרווחת דיירי עשרת יח"ד במבנה, עלות השלמת קומה זו זולה יחסית אך היא משדרגת את הבניין באופן משמעותי.

לשם הבהרה הקומות המאושרות כולל קומת החניה לפי היתר הבנייה מס. 2012/0793.0 הושלמו ברמת השלד כאשר נבנו 31 מטרים פחות מהמבוקש בהיתר בקומה "ב", ולא נבנה גג הרעפים והשטחים עבור אחסנה שבוצעו מתחת לקרקע ללא היתר נאטמו.

בזמנו היה צו להפסקת עבודה שיפוטי ועו"ד זיאד קעואר מטעם היזם (בעל החלקה 233) פנה לבית משפט והגיע להסדר עם התביעה העירונית להמשיך את הבנייה אחרי אטימת החללים התת קרקעיים שבוצעו ללא היתר תוך כדי המשך הטיפול בתכנית 101-0538876 שעשויה להכשיר את החללים האלה.

מגיש התכנית הינו בעל חלקה 233.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה -בית חנינא- ירושלים
מספר התכנית	101-0538876	
שטח התכנית	0.945 דונם	
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  
 קואורדינאטה X 221975  
 קואורדינאטה Y 637275

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בדרך חיזמא סמטה 7, בשכונת בית חנינא, 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	3	דרך חיזמא סמ 7	ירושלים

שכונה בית חנינא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	233	

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 27



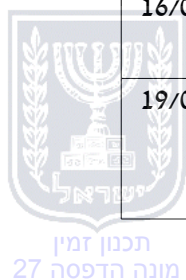
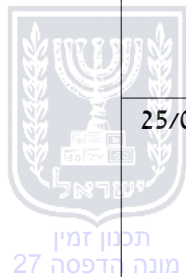
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ ב, הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית במ/ 3457/ א ממשיכות לחול.	החלפה	במ/ 3457/ 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			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין גובה בניה ומספר קומות המירבי	11: 32 12/07/2019	נסים נחלה	12/07/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 07 24/06/2019	נסים נחלה	01/10/2018	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	נאצר צלאח			ירושלים	(1)		02-5371389		rnakhleh@netvision.net.il

**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, כתובת: העיר העתיקה - א - סעדיה.

**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	נסים נחלה	110724	נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006		04-6555792	04-6555792	Nakhleh@netvision.net.il
הנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	21761345	תדשיין-פרו הנדסה	ירושלים	(1)		050-7517552		eng.salah.marzeeq@gmail.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180	בית אל-מקדס	ירושלים	(2)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo.co.ca

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: מרגי אל-מהור 2 - שועפט- ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תוספת זכויות בניה ומספר קומות לבנין בשלבי בנייה בדרך חיזומא .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר קומות המירבי.
4. הגדלת מספר יח"ד המירבי.
5. שינוי קווי בניין .
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין שטח לאטימה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	916	96.93
דרך מאושרת	29	3.07
סה"כ	945	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.44	3.11
מגורים ג'	915.74	96.89
סה"כ	945.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קווי בנין תת-קרקעיים הינם עבור שטחים שהם ממוקמים במלואם בתת הקרקע הכוללים קומת חניה וקומת מחסנים.</p> <p>2. השטח המסומן לאטימה בכל מפלס 5.44- ובחלק ממפלס 2.72- (הצד המזרחי של התכנית) בנספח הבנוי יישאר אטום עד להוצאת היתר בניה וכמפורט בסעיף 7.1 להלן. השימוש בשטח זה, יהיה שטח שירות לטובת דיירי הבניין בלבד.</p> <p>3. השטח המסומן לאטימה קבועה במפלס 2.72- בנספח הבינוי (בצד המערבי של התכנית) יישאר שטח אטום/מילוי קבוע שלא ניתן להסירה לעת היתר בניה.</p>	
<b>חניה</b>	ב
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות .</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	ג
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. הקומת התת-קרקעית במפלס 5.44- תשמש כשטח שרות כגון מחסנים, חדר עגלות/אופניים, חדר משחקים לרווחת דיירי הבנין בלבד.</p> <p>4. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ד
<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	ה
<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ו
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>	

מגורים ג'	4.1
<p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומם וגודלם של מתקני אשפה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר בשטח התכנית.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 27

דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל</p>	4.2.2
	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	18.5 (2)	10	35 (1)	302	2792	1304	0	227	1237	915	מגורים ג'	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

קו בניה (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (4)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.  
אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 160%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) עד שיא גובה גג רעפים.
- (3) בתוספת חלל גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .  
 ב. 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 יו"ר הוועדה המקומית .  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .



**6.2**

**ניהול מי נגר**

ייוותרו 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).

**6.3**

**מגבלות בניה לגובה**

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה . התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.



**6.4**

**היטל השבחה**

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

**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**

**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.7**

**הריסות ופינויים**

א. חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה .  
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	אישור כי בוצע אטימה קבועה במפלס -2.72 ושטח האטום במפלסים -2.72, -5.44 נשאר על כנו.
2	היתר בניה	1.אישור יח' פיקוח כי שטח האטום נשאר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות. 2.הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
3	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27