

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0597518

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-ירושלים .

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה .

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא - גוש 30614 חלקה א77, 82. בתחום התכנית חלה תכנית 7155ב הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד , 75% בנייה.

מצב בניין קיים בתא שטח 101 :

קיים בשטח בניין בן 2 קומות מעל הקרקע , אשר נבנה על פי היתר בנייה מס' 2016/1317.0. בכל קומה שתי יח"ד סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מבקשת שינוי יעוד לאזור מגורים ב' ו ג' עם חזית מסחרית, לפי הפירוט הבא :  
1-תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בתא שטח מס" 101 .

2-הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה בתא שטח מס" 100 (מסחר בקומת הקרקע).

3-הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה בתא שטח מס" 102.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע בתחום התכנית .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-  
ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0597518

מספר התכנית

2.466 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	222050
קואורדינאטה Y	637075

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלגדוד מס" 6 בבית 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

שכונה בית חנינא - ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		-5, 75, 77, 80-82

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	77א, 82ב

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 24 24/11/2019	עלאא עבד אלקאדר	23/11/2019	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא		06: 16 31/10/2018	מחמד אבו גנאם	05/10/2018	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	חוסין עבד אלקאדר			ירושלים	אל גדוד (1)		050-3300099		alaabdalkader@gmail.com
	פרטי	עזת עבד אלקאדר			ירושלים	(2)		02-5833064		alaabdalkader@hotmail.com
	פרטי	פראס עקרמאוי			ירושלים	(3)		050-5300058	02-9948830	alaabdalkader@hotmail.com

**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: רחוב אל גדוד שכי בית חנינא-ירושלים.
- (2) 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: בית חנינא.
- (3) 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: רחוב אל גדוד 6 בית חנינא-ירושלים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	alaabdalkader@hotmail.co m
אדריכלות	עורך ראשי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	א זוהור		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader@hotmail.co m
מודד מסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502		zd5838502@g mail.com

(1) כתובת : בית חנינא.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומות מעל בניין קיים והקמת בניינים חדשים מעל קומות חניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב', ג' וקומה מסחרית בתא שטח 100.
- 2- קביעת הוראות בגין תוספת בינוי על בניין קיים .
- 3- קביעת הוראות בגין בינוי להקמת 2 בניינים חדשים .
- 4- קביעת מספר יח"ד המרבלי .
- 5- קביעת קווי בניין חדשים .
- 6- קביעת שטחי הבניה הכוללים .
- 7- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה .
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית .
- 9- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
מגורים ג'	102, 100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
להריסה	מגורים ב'	101
להריסה	מגורים ג'	102, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,466	100
סה"כ	2,466	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,090.42	44.21
מגורים ג'	1,375.8	55.79
סה"כ	2,466.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b>
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>1. הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>- מגורים.</p> <p>- מסחר בקומת קרקע בלבד-בתא שטח 100</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<b>ב</b>	<b>מסחר</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>ג. החזית המסחרית תתוכנן בזיקה ישירה עם הרחוב המשיק.</p> <p>ד. תחויב הפרדת כניסות בין שימוש למסחר לבין שימוש למגורים.</p> <p>ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים בין שימושי מסחר ומגורים, הכל באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(2)	(2)	4	(1) 12.24	8	8	45	160	1744			232	1512	1090	101	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	6	(1) 20.5	11	10	45	350	(3) 3160	1435		200	1425	903	100	מגורים ומסחר	ג' מגורים
(2)	(2)	6	(1) 18.6	13	6	45	275	(3) 1298	392		168	678	473	102	מגורים	ג' מגורים



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
100	60	(2)	(2)	101	מגורים	מגורים ב'
		(2)	(2)	100	מגורים ומסחר	מגורים ג'
		(2)	(2)	102	מגורים	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר המרת מסחר למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..

(2) כמפורט בתשריט.

(3) סה"כ שטחי הבניה כוללים שטחי מרפסות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, מאותו סוג אבן הבניין הקיים. גובה הגדרות בגבול התכנית לא יעלה על 1.20 מ'.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א.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. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת וביצוע של דרכי הגישה בכפוף לאשור אגף תושי"ה .</p> <p>ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור כל המחלקות הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר לבניין עם חזית מסחרית יהיה תאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.9</b>
<p>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 ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>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.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד כל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס.	נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה .