

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0700898

הקמת בניין בן 6 קומות, בית חנינה, 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:  
16/06/2019

להפקיד את התכנית  
02/01/2020

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

מקום התכנית: בית חנינה

שטח התכנית: 517 מ"ר

המגרש מיועד למגורים, אזור מגורים 1 מיוחד על פי תכנית 7185.ב.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

המגרש צמוד לדרך מאושרת

מבוקש בניין מגורים ומסחר בני 6 קומות, ו-6 דירות מגורים.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף.

אין מבנים בשטח התכנית ואין עבירות בניה.

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין בן 6 קומות, בית חנינה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0700898	מספר התכנית	
0.517 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 221200  
 קואורדינאטה Y 637323

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית חנינה סמוך לרחוב אלתיך ולמסגד שומאן.

### 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			

שכונה בית חנינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		62

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 מתאר ירושלים.	החלפה	62
28/09/2014	15	6887	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7158/ב.	החלפה	7158/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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אל קאדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		02/10/2019	שמואל דוידסון	10: 43 08/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2018	חסן עבד אל קדר	13: 38 25/12/2019		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	סאמיר שוויקי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 מבנה מגורים ומסחר חדש בן 6 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. קביעת בינוי לבנין חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר, קומות חניה תת קרקעיות, חזית מסחרית ו-6 יחיד.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

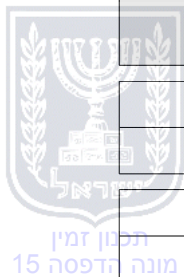
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	517	100
סה"כ	517	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	517.15	100
סה"כ	517.15	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תותר הקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל חניה תת קרקעית. גובה הגדרות הפונות לשטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מטרים. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח עיקרי עבור מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</li> <li>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</li> <li>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>6. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-5 בנושא מרפסות לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>
ב	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>ב. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>ג. לא יותר ניווד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.</li> </ol>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</li> </ol>

4.1	מגורים ג'
	<p>בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הצגת תכנית פיתוח לדרך מצפון אשר ממנה הכניסה לחניית הבניין</p> <p>ה. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. יותרו שימושים למסחר, שירותים ו/או תעסוקה בקומת כניסה בלבד בחזית המסומנת לחזית מסחרית ומסומנת בפס סגול בתשריט - לא תותר חזית מסחרית הפונה לכביש 21.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו 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).</p>
ט	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הכביש ולהוראות המרחביות של עיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	3	6	(2) 25.1	11	6	(1) 45	411	2129	1256		230	583	517	1		מגורים ג'
(4)	(4)								117			12	105		1	מסחר	מגורים ג'
								434	(5) 2246	1256		242	688	517	1	<סך הכל>	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
60	(3)	(3)	1		מגורים ג'
	(4)	(4)	1	מסחר	מגורים ג'
60			1	<סך הכל>	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כולל מרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
 ב. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3

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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	פיתוח הדרך לכניסת רכב מהדרך מצפון לחניית הבניין בהתאם לתיאום עם אגף תושייה בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.