

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0752980

בניין מגורים חדש בן 8 קומות, שכ' בית חנינא, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/01/2020

להפקיד את התכנית

27/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

א. רקע תכנוני לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא, חלקות 25 ו-172 בגוש בהליכי הסדר 30605. על החלקות הנייל חלה תכנית א.7461.

אשר הקציאה תא שטח חדש מס' 12 לבעלי חלקה 25 בגוש 30605 ותא שטח חדש מס' 13 לבעלי חלקה 172 בגוש 30605.

ב. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים בן 8 קומות בכל חתך. אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הנם 320%. התכנית מפרישה 30% משטח התכנית לשטח ציבורי פיתוח.

ג. שטח התכנית ריקה מכל בינוי.

ד. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות בחלקות 25 ו-172.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש בן 8 קומות, שכל בית חנינא, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0752980

מספר התכנית

2.232 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221385 קואורדינאטה X

639195 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בניאס, 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

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		25, 172, 901

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
13 - 12	א /7461

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



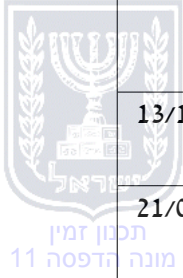
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /7461	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א. /7461.	7639	2183	13/12/2017
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. /5166. הוראות תכנית ב. /5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62	687	1586	16/07/1959



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות	09: 37 20/05/2020	מוהנד עומר	19/05/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 32 17/05/2020	אנס שריף	13/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 33 17/05/2020	מוהנד עומר	13/05/2020	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	פריד אבו זאהריה			ירושלים	(1)		02-5835400		farid@baladi.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, אין באישור תכנית זו בכדי להצביע על זכויותיו בקרקע, כתובת: גסר אלנסיף 10, 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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
מודד	מודד	מוסטפה זיד	1423	פרטי	ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אנס שריף	2998079		ירושלים	הנחושת (2)	3	02-6286130	02-6286130	office@rand-eng.com

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

(2) כתובת: ת.ד 67462 עטרות.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 למגורים בן 8 קומות והקצאת שטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים מירביים בתכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 38 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 פיתוח שטח ציבורי פתוח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 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 לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

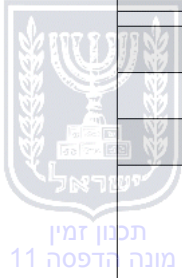
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	2,232	100
סה"כ	2,232	100

##### מצב מוצע

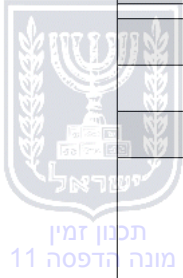
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,562.16	70
שטח ציבורי פתוח	669.51	30
סה"כ	2,231.67	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב חומרים קלים.
ב	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.
ג	הוראות בנין 1. תותרנה הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות בכל חזית וחתך מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, בהתאם למתואר בנספח הבינוי מס' 1. 2. יותר להקים יותר ממבנה אחד בתנאי אשר יישמר מרחק על 8 מ' בין הבניינים. 3. גובה גדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' קירות תומכים גובהן יוגבל ל 3 מ'. 4. גובה קומות החניה לא תעלה על 3.5 מ' ברוטו. 5. מפלס קומת הקרקע לא תעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה. 6. מרפסות: 6.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 6.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 6.3 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. 6.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 6.5 תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.
ד	קווי בנין קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ה	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	סטיה ניכרת 1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 4. פיתוח השצ"פ כתנאי לטופס איכלוס הנו מחייב, סטיה מההוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 5. סעיף 4.1.2 (א) ס"ק (ג) (מרפסות) הנו מחייב כל סטיה מהוראות אלו יחשבו לסטיה ניכרת.



מגורים ג'	4.1
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</li> <li>2. מפלס הכניסה לגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך.</li> <li>3. לא תותר הקמת גדרות פיתוח בגבולות המגרש והשטחים הציבוריים בגובה העולה על 1.20 מ' מפני מפלסי הפיתוח המתוכננים, אלמנטים מעל גובה זה יהיו אלמנטים קלים בלבד.</li> </ol>	



## 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	שימוש	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחוריה הדפסה 11	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(5)	(5)	(5)	2	8	28.35 (4)	24.31	38	45 (3)	469 (2)	7331	2042	558 (1)	4731	1563	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (5)			
380		1	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 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 לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

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

- (1) מתוכם 290 מ"ר עבור שטחי אחסנה תת קרקעיים.
- (2) אחוזי הבניה מירביים מעל הקרקע ( שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 320%.
- (3) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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 (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>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לתאום אום הפיתוח והכניסה לחניה עם התכנון הפיזי והסופי של רחוב אל בניאס.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>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.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>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.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.6</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.7</b>
1. סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 2. נטיעת עצים בוגרים בחזית הראשית למגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאים למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי באישור מהנדס העיר או מטעמו.
3	תנאים למתן טופס 4	1. סיום פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם שפ"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11