

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0679019

הגדלת זכויות בניה והקמת שני מבנים חדשים, שכונת בית חנינא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/01/2020

להפקיד את התכנית
19/10/2020

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינא.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפני שנת 1967.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ע"י הוספת שתי קומות חדשות, ושני בניינים חדשים.
4. התכנית מציעה סה"כ 16 יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד עפ"י תכנית מתאר במ/3457.
2. הבניין הקיים הינו בן 5 קומות, 3 מאושרות ו 2 בעבירה.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הינו בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה והקמת שני מבנים חדשים, שכונת בית חנינא

101-0679019 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית **1.704 דונם**

1.4 סיווג 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

221757 קואורדינאטה X

637251 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך חיזמא 8, 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
30614	לא מוסדר	חלק		227

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022/א.	החלפה	מק/5022/א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית 3457/א	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מספר קומות ומגבלת בניה.	10: 21 12/08/2020	איהאב זין	12/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עציים	08: 16 12/08/2020	פחרי נעאמני	12/08/2020	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	08: 06 13/08/2020	זיד מוסטפה	13/08/2020	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	רשיד אבו חמדה			ירושלים	(1)		052-5818483		r.h1565@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: דרך 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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
האדריכלות ובניין, ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(3)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
אגרונום	אגרונום	פחרי נעאמני			נצרת	(4)		052-3860140	04-6460701	fn@bezeqint.net

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפוט, ירושלים.

(2) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

(4) כתובת: רחוב 8003/2, נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 שני ביניינים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות מעל בניין קיים והקמת שני ביניינים חדשים.
3. קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' יח"ד המירבי ל-16 יח"ד.
6. קביעת תנאים בגין גדרות ומבנים להריסה.
7. קביעת שטחי בניה המירביים.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעתקה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה מתחנת דלק קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,704.04	100
סה"כ	1,704.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,704.04	100
סה"כ	1,704.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים כמתואר בנספח הבנוי.</p> <p>2. תותר הקמת שני בניינים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים בהתאם למתואר בנספח הבנוי.</p> <p>3. מרחק המנימלי בין הבניינים לא קטן מ-6 מ'.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות מקורות לבניה חדשה והקיימת לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1-הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2- מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר</p> <p>3- החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. המרחק בין הבניינים הינו מחייב, צמצום המרחק שבין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. חריגה משלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>5. סטיה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כנתאי להיתר בניה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2.(א). (4) מרפסית תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת</p>

4.1	מגורים ג'
	אסורה.
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1- בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 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. 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 7. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. 8. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה אשר נמצא בתוואי הדרך המאושרת מצפון.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ד. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>מסחר</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, השת"מ-1980.</p>	יא
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם הנחיות מיוחדות, בשטח זה חל איסור שימוש למגורים.</p> <p>2. על שטח זה חלות הוראות תמ"א 18/4.</p> <p>3. ישמר מרחק של 40 מי מתחנת הדלק כמסומן בתשריט בשבל מגבלת בניה לתנאי מרחקי הפרדה הנדרשים ע"פ תמ"א 18/4, בשל זה לא תותר בניה המשמשת למגורים.</p>	יב
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו 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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. לעת מתן היתר בנייה, יתואם פתרון להעברת מי נגר לשצ"פ (תא שטח 2) בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	יג



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחוריה הדפסה 22	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
(3)	(3)	(3)	2	4	13.38 (2)	9.38	16	45 (1)	290	4945	2370	370	2205	1704	1	מגורים	ג'
										152			152	1704	1	מסחר	ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 (3)			
160		1	מגורים	מגורים ג'
		1	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית עד 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

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

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

