

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0740951

הקמת שני מבני מגורים, בית חנינא, ירושלים.

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 :

21/06/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"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

שטח התכנית ממוקם בשכונת בית חנינא, ירושלים.
על פי התכניות החלות במקום: 7159 ב ו 9713 המתחם מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.
בתחום התכנית קיימים שני מבנים הרוסים בעלי קומה אחת.
התכנית מציעה הקמת שני מבני מגורים, שטח לצרכי רווחה וקהילה וגן ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת שני מבני מגורים, בית חנינא, ירושלים.

101-0740951

מספר התכנית

1.957 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

220938 קואורדינאטה X

636875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל הודא		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	מוסדר	חלק		114, 117-118, 923

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
7159 / ב	118 א
9713	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7159/ב למעט הוראות חלוקה תכנונית.	החלפה	7159/ב
05/01/2012	1795	6354	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9713 למעט הוראות חלוקה תכנונית.	החלפה	9713



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	11: 54 07/04/2021	אדרי' יגאל לוי	07/04/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מפת עצים על רקע מדידה	13: 44 06/04/2021	אדיר אלווס	19/01/2020	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	13: 43 06/04/2021	אדיר אלווס	19/01/2020	13	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	11: 55 07/04/2021	אמאב תחבורה	07/04/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 43 11/04/2021	ראובן אלסטר	11/04/2021	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	יהודה רגונס		משכנות שלם בע"מ	ירושלים	(1)		054-4305208		udicod@gmail.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: 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
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי	82290	אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו	33	054-8840503		Yigal@leviar ch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אמאב תחבורה		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	(3)	4	02-6726992		amavta@amav.net

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: יד חרוצים 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שני ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. שינוי יעוד קרקע משטח נוף פתוח לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
5. הגדלת מס' יח"ד המירבי.
6. קביעת הוראות בנוי ופיתוח שטח, וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בעניין עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות בדבר גדרות/מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות הפקעה.
12. קביעת הוראות בגין הקמת גן ילדים ושטח לרווחה וקהילה.
13. קביעת הוראות בגין פיתוח שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,704.85	87.09
שטח ציבורי פתוח	252.71	12.91
סה"כ	1,957.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,704.85	87.09
שטח ציבורי פתוח	252.71	12.91
סה"כ	1,957.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



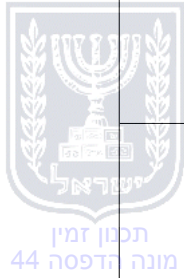
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, גן ילדים, רווחה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך. 2. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב. 3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה.
ג	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. סעיף שלבי ביצוע 7.1 להוראות התכנית הינו מחייב, וכל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת. 4. ההוראות בסעיף 4.1.2(ה) "פרוגרמה לשטחי ציבור" להלן הינן מחייבות, וכל סטיה מהן תחשב לסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פרוגרמה לשטחי ציבור בתא שטח 1 המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, אשר בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ-128 מ"ר צמוד לחצר שהיקפה כ-175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. בתא שטח 2 המסומן בנספח הבינוי בגוון חום אשר בקומת הקרקע והיקפו כ-120 מ"ר מיועד



4.1	מגורים ג'
	<p>לשימוש רווחה וקהילה בלבד. על שטחים אלו יחולו הוראות הפקעה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהיה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאיכלוס במגרש 2 יהיה בשלמת ביצוע מעגל התנועה. 2. תנאי לאיכלוס במגרש 1 יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה, לרבות מדרכה.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לבניה המשותפת בין כל שני תאי שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום תכנית פיתוח לשטחי הציבור המוצעים בתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות שטח השצי"פ. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות. 7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצר. 9. תנאי למתן היתר בניה במגרש 2 יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה למעגל התנועה המוצג בנספח התנועה. 10. תנאי למתן היתר בניה במגרש 1 יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה של הדרך המאושרת בחלק המשיק מול חזית המגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי, מעבר תשתיות תת"ק.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום אגף שפ"ע. 2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 23.1	33	450	5141.5	2284	571.5	2286	1142	1	מגורים	ג' מגורים ג'		
(2)	(2)	(2)	(2)									(3) 128	1142	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	גן ילדים	מגורים ג'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 26.4	19	450	2531.5	1124	281.5	1126	563	2	מגורים	ג' מגורים ג'		
(2)	(2)	(2)	(2)									(3) 120	563	2	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	רווחה וקהילה	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) כמסומן בתשריט.

(3) יובהר כי שטחי הציבור בתכנית הינם בנוסף לשטחי הבניה המירביים למגורים (250% בניה).

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

1. 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.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

6.3**ניהול מי נגר**

- א. 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
- ב. לעת מתן היתר בניה יבחן העברת מי נגר לשצ"פ (תא שטח מס' 3) בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת
- חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
4. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.

6.5**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.

6.6**היטל השבחה**

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

6.7**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	1. הכנת תוכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה למגרשי המגורים בשלבים. 3. אישור תכנית הסדרי תנועה מול מח' הסדרי תנועה ותושבייה.
2	טופס אכלוס	1. גמר פיתוח השטחים הציבוריים בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע. 3. תנאי איכלוס במגרש 2 יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה בהתאם לתכנית שאושרה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

