

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0826495

הגדלת אחוזה בנייה בשכונת בית חנינה, 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 :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

התכנית חלה נמצאת בשכונת בית חנינה בגוש 30615 חלקה 29 .
התכנית המאושרת 7157 (איחוד וחלוקה) ייעדה את תא שטח 1004B לאזור מגורים 2.
בשטח התכנית קיים מבנה המיועד להריסה בתכנית זו.
התכנית מציעה הקמת מבני מגורים בני 8 קומות והקצאת שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינה, ירושלים
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-0826495
1.2	שטח התכנית	1.405 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

221450 קואורדינאטה X

637150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה, 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 חנינה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	מוסדר	חלק		29

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
7157	1004B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



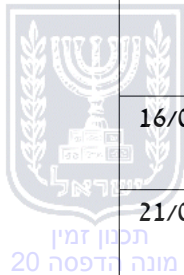
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/01/2013	2280	6533	תכנית זו מחליפה את תכנית 7157, למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	7157



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיגל אסתרקנד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקנד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 44 28/06/2021	עלי חוואמדה	28/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות	17: 31 26/07/2021	עלי חוואמדה	26/07/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה	22: 14 18/07/2021	סלאח מרזיק	18/07/2021	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	ראמי סלהב			ירושלים	(1)		050-9000612		regal.kenzo@gmail.com
	פרטי	שרחביל עלי			ירושלים	(2)		050-3832863		regal.kenzo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה.

(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 חנינה.

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	מיגל אסתרקנד		פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		regal.kenzo@gmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257		ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אבגנייה קליינר	1383		ירושלים	דרך רמאללה	12	02-6282889	02-6282889	holylandsurvey@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	פרטי	ירושלים	אלפרדוס	8			eng.salah.marzeeq@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מבנים למגורים בני 8 קומות בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 2 ל מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה מרבים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים
4. קביעת מספר יחידות הדיור המירביים.
5. קביעת מספר הקומות המירביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,405.76	100
סה"כ	1,405.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,124.69	80.01
שטח ציבורי פתוח	281.07	19.99
סה"כ	1,405.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. ב. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 וכמפורט להלן: 1. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. מיידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממיידת הרוחב שלה. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ג. הבינוי יהיה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. ד. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מטר מנקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. ו. המרחק בין שני הבניינים יהיה לא פחות מ 6 מטר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולל חניית אופניים תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עלית.</p>
ג	<p>מעליות</p> <p>מימדי המעלית יאשפרו הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת . 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . 3. שלביות הביצוע כמצויין בהוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת . 4. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א)(ב)(מרפסות) תחשב כסטיה נכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

מגורים ג'	4.1
3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפי"ע. 2. תנאי לאכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. 3. תנאי לאכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי בפועל.</p>	ז
<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>	ח
<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p>	ט
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית. 2. מפלס הגינה הציבורית ייקבע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל. 3. פיתוח השטח הציבור הפתוח יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	א



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	4	8	(2) 24	32	(1) 45	563	6630	3520	410	2400	1124	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	1	320

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) תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו 80% בתת הקרקע..

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג..

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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.</p> <p>ב. 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.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>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, חלוקים, וכד').</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת הכוללת את הדרך המאושרת והממשק עם מגרש לתיאום ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד מחלקות הבאות : איכות הסביבה, אגף תושיה מח' הדרכים, שפי"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, נגישות, כבאות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע ותכנוני, מח' גננות עצים ותכנון. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפי"ע בעריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע.
6.4	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תנועה הכולל את הדרך המאושרת בתיאום עם אגף תוש"ה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף שפ"ע.</p> <p>לא תותר בניה בשלבים.</p>
2	אכלוס	<p>תנאי לאיכלוס יהיה השלמת הסדרת הרחוב ממנו הגישה להולכי רגל מצפון - מערב ולכלי הרכב ממזרח התוכנית, לרבות מדרכה.</p> <p>תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי בפועל.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית.

