

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0876748

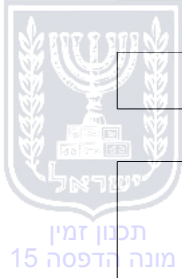
שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-ירושלים .

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 :

10/01/2021

להפקיד את התכנית

25/08/2021

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

שם התכנית : שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-ירושלים .

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה .

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא - ירושלים.
יעוד הקרקע המאושר כיום הוא אזור מגורים 1 מיוחד , 75% בנייה.

מצב קיים בשטח :

על שטח התכנית קיים שני בניינים בני קומה אחת המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו .

התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית, הפרשה שטח לצרכי ציבור עפ"י המדיניות המקובלת להגדלת זכויות בניה באזור בית חנינא ולפי הפירוט הבא :
- הקמת בניינים מגורים בני 8 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- הגדלת אחוזי בניה בשטח המגרש.
- הקצאת 30% משטח המגרש לצורכי ציבור.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע בתחום התכנית .



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

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינא-ירושלים .

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0876748 מספר התכנית

2.004 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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

222000 קואורדינאטה X

637050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל גדוד מס' 6 - 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		-18, -5, 77, 80-84, 86

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
7155 / ב	77א, 82א - 82ב

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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 62.	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7155/ ב.	החלפה	7155/ ב
19/04/1996	2778	4400	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 56 07/08/2021	עלאא עבד אלקאדר	05/02/2021			מנחה	בינוי
לא		20: 57 07/08/2021	מוחמד עמרו	30/06/2021	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מאושר	23: 40 26/07/2021	עלאא עבד אלקאדר	26/06/2020		1: 250	רקע	תשריט התכנית

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יונס אבו סנינה			ירושלים	(1)		054-9134002		
	פרטי	מחמד עבד אלקאדר			ירושלים	(2)		02-5833064		

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: רחוב אל גודוד 6 בית חנינה-ירושלים.
- (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: רחוב אל גודוד 5 בית חנינה-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	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	(1)		02-6274686		alaabdalkader@gmail.com
מודד מסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502		zd5838502@gmail.com
אדרכלות	הנדסאי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	בית חנינא החדשה (3)		050-5390002		alaabdalkader@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2969877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(4)		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת : א טור-ירושלים.

(2) כתובת : בית חנינה.

(3) כתובת : רחוב קנדר 3 שיח גראח-ירושלים.

(4) כתובת : ת.ד 27226, ירושלים 91271.



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 בניינים חדשים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
- 2- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 3- קביעת מספר יח"ד מירבי.
- 4- קביעת קווי בניין חדשים .
- 5- קביעת מספר קומות מירבי.
- 6- קביעת שטחי הבניה מירביים .
- 7- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה .
- 8- קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות להריסה .



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 ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	2,1
להריסה	מגורים ד'	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,004	100
סה"כ	2,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3.71	0.19
מגורים ד'	1,403.71	70.01
שטח ציבורי פתוח	597.52	29.80
סה"כ	2,004.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	- מגורים. - מסחר בקומת קרקע - בתא שטח 2.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי (מרפסות) 1. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות כמפורט בטבלה 5 : 2. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לכל בניין. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת". 6. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	איכות הסביבה מיקום פתחי פליטת האוורור המאוּלץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.
ג	חניה א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ג. החניה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה עילית.
ד	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. ד. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטיה מסעיף 4.1.2 (א) תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מוסתתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ד'
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>ג. מפלס החזית המסחרית תתוכנן בזיקה ישירה עם הרחוב המשיק.</p> <p>ד. תחויב הפרדת כניסות בין שימוש למסחר לבין שימוש למגורים.</p> <p>ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים בין שימושי מסחר ומגורים, הכל באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, פינות משחק, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ויפותח ע"פי הנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. תנאי לטופס אכלוס סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל .
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מוצע.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.8	30	(1) 45	532	5130	1900	690	2540	966	1	מגורים	ד'	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.8	12	(1) 45	566	2470	1220	273	(4) 977	437	2	מגורים ומסחר	ד'	
							42		542	7600	3120	963	3517	1403	2,1		מגורים ד'	



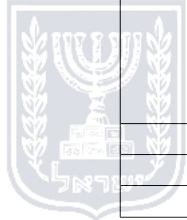
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	300
מגורים ד'	מגורים ומסחר	2	120
מגורים ד'		2,1	420



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:

אחוזי בניה מירביים מעל בקרקע בתא שטח 2 +1 הינם כ- 320%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80%..

(2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..

(3) כמפורט בתשריט.

(4) מתוכם 150 מ"ר שטחים עבור מסחר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>6.1</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>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>6.2</p>	<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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>6.3</p>	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
<p>6.4</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>6.4</p>	<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. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה</p>
<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>6.5</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>
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>6.6</p>	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת וביצוע של דרכי הגישה בכפוף לאשור אגף תושי"ה . ה. הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור כל המחלקות הרלוונטיות בהתאם לדרישות מהנדס העיר לעת</p>



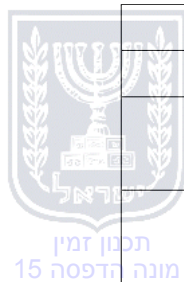
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>הוצאת ההיתר.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר לבניין עם חזית מסחרית יהיה תאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>א. תנאי לטופס אכלוס סיום ביצוע השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>ב. תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	

6.8 היטל השבחה	6.8
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, כל בנין בנפרד.
2	תנאי היתר בנייה	אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
3	תנאי לטופס אכלוס	סיום ביצוע השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה .

