

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/10/2021

תכנית מס' 101-0937912

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת אחוזה בניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

השטח נושא התכנית חלק מחלקה 8, גוש 30612 (מוסדר) מאדמת בית חנינא, השטח בהיקף של 1097 מ"ר. עפ"י תכנית 6671 החלקה ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה ל 180% משטח המגרש לשם הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות בהתאם למדיניות התכנון באזור.

הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0937912	מספר התכנית	
1.097 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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

220625 קואורדינאטה X

638075 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בית חנינא דרך אל-מרואחה**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
30612	מוסדר	חלק		8

**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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 6671.	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	מק/ 5022 / א
14/12/2004	773	5349	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 8985.	החלפה	מק/ 8985



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד דאר טאה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד דאר טאה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 43 08/08/2021	אחמד דאר טאה	08/08/2021	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה	15: 49 08/08/2021	מוחמד עמרו	08/08/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 07 01/07/2021	זיד מוסטפה	30/06/2021	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	יוסף דאר טאה			ירושלים	דרך בית חנינא (1)	1		02-6764052	d.tahayouse f@gmail.co m
	פרטי	טארק פרחאן			ירושלים	אל מונזר ) (2	5	02-6764052	02-6764052	eidabed101 @gmail.co m

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, כתובת: בית חנינא דרך בית חנינא 1.

(2) הערה: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, כתובת: בית חנינא רח אלונזר 5.

**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	אחמד דאר טאה	24539137	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי (1)	6	02-6764052	02-6764052	ahmad.dartah a@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ינאי 6 מרכז העיר.

(2) כתובת: בית חנינה ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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

הגדלת אחוזי בניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג.
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין חדשים .
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח שטח.
5. קביעת מספר יח"ד המירביים.
6. הגדלת מספר קומות וגובה הבניה המירבי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

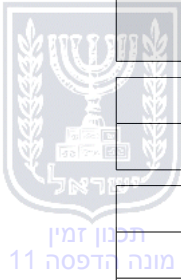
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,097	אזור מגורים 1 מיוחד
100	1,097	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,097.22	מגורים ג'
100	1,097.22	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. מרפסות:</p> <p>א. השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת בלבד ושטחה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותרו ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. גדרות:</p> <p>גובה גדר מסביב למגרש לא תעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. גובה הבינוי ומספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (1) (מרפסות) להלן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1- אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>2- אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3- דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף</p>

4.1	מגורים ג'
	גבהים.
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנון עם אגף התברואה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנון עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27028/0 "ירושלים, נחל עטרות" י"פ : 4923 עמ" 4953 מיום : 26/09/2000 ; 27028/0 "ירושלים, נחל עטרות" י"פ : 4923 עמ" 4953 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % 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
(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 6	(4)	18	(3) 45	(2) 325	3567	1457	(1) 450	1660	1097	1	מגורים	מגורים ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	(7) 180

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) מתוכם 125 מ"ר שטח שרות תת קרקעי לאחסנה בקומת 0.00.
- (2) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע למגורים הינם 180%.
- (3) תכסית תתקרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) גובה משתנה בהתאם לנספח הבינוי, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (5) 6 קומות בכל חתך מעל כניסה קובעת ומעל קומת מחסנים או חניה תת קרקעית.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) לכל יחיד 10 מ"ר. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המרביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

ייתרו 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).

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

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.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה