

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0892554

הגדלת זכויות בניה בשכונת בית חנינה



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 :
16/11/2021
לאשר את התוכנית
13/12/2021

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 והרקע להגשה :

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינה.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה (הגדלת מס' קומות ו מס' יח"ד)
3. מוצע בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש 49 מוגדר אזור מגורים 1 מיוחד לפי תכנית א'7828-מגרש חדש לחלקה 42 בגוש 30611- כאשר הועבר למקום חדש ומוקם על חלקי החלקות 153 ו-155 בגוש 30610 ע"פי התכנית.
2. אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית א'7828 הינם 75% בלבד משטח המגרש נטו, גובה בניה עד 3 קומות ומס' יח"ד עד 6 יח"ד.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' כמו כן התכנית מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
לא קיים הליך משפטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בניה בשכונת בית חנינה

101-0892554

מספר התכנית

0.531 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

קואורדינאטה X 221356

קואורדינאטה Y 637985

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אזיתונה, שכונת 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		153, 155

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הינה מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
22/04/2012	3471	6403	תכנית זו הינה מחליפה את תכנית 7828 א. למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	7828 / 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			סולימאן מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סולימאן מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה וקומות	13: 26 25/11/2021	עבדאללה אבו קטיש	24/11/2021	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 16 02/09/2021	בנאן מוסה	10/08/2020	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	פאוזיה שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (1)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	נאיל שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (2)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	רואן שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (3)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	יזן שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (4)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	אומימה שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (5)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	יזיד שוואמרה			ירושלים	ואדי אל חילף (6)	15	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	מחמד הואריין			ירושלים	חילת סינאד (7)	20	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com
	פרטי	רזאן הואריין			ירושלים	חילת סינאד (7)	20	02-9701718	1532-9701718	fawzehshwa mreh12@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רחוב ואדי אל חילף 15, ירושלים..
- (2) כתובת: רחוב ואדי אל חילף, ירושלים.
- (3) כתובת: ואדי אל חילף 15, ירושלים..
- (4) כתובת: ואדי אל חילף 15, ירושלים..
- (5) כתובת: רחוב ואדי אל חילף 15, ירושלים..
- (6) כתובת: רחוב ואדי אל חילף 15, ירושלים.
- (7) כתובת: חילת סינאד 20, ירושלים.

1.8.2 יזם

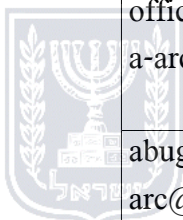
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	סולימאן מחאמיד	69373		אום אל- פחם	(1)	1	02-9701718	04-6112882	office@form a-archs.com
מתכנן	הנדסאי	עבדאללה אבו קטיש	26434		ירושלים	אל מאמון) (2	24	02-9701718	1532-9701718	abugosh.eng. arc@gmail.c om
מודד	מודד	בנאן מוסה	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: רח' ספד 1, אום אל-פחם 3001000.

(2) כתובת: רחוב אל מאמון 24, שכונת בית חנינה, ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בנין מגורים חדש מעל 2 קומות חניה תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים .
3. הגדלת מספר יח"ד המירבי.
4. הגדלת מס' הקומות ל 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת-קרקעיים.
5. קביעת קווי בנין חדשים .
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	530.9	100
סה"כ	530.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	530.9	100
סה"כ	530.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, קווי בנין התת-קרקעים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.00 מ"ר ליחידת דיוור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</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 לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה הגדר מסביב למגרש לא תעלה על 1.20 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p>
ב	<p>חנייה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. מספר מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי 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), תשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות וגובה הבניין המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות בגין שלבי ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) (3) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרבעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלק איננה מוסתתת אסורה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך או עמוד תאורה או קווי תאורה מרכזית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח</p>



4.1

מגורים ב'

- עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר תכנית פיתוח בשטח התכנית לרבות נטיעת עצים בוגרים.
5. תנאי למתן היתר בנייה, היתר פיתוח או חפירה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות.
6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל פתרון חניה לרכב נכה ולרכב דו-גלגלי. בתיאום עם מחלקת תושי"ה.
9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להתחברות לרחוב ציבורי.
10. תנאי להיתר בניה תאום עם הגיחון (מים וביוב).
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.
12. תנאי לאישור תחילת עבודות יהא אישור תצ"ר.
13. מפלסי הכניסה לבניין ע"פי תכנון דרך הגישה הפיזי, בכפוף לאישור צוות תנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(2) 80	3	3	3	3	4	12	8	(1) 45	336	1784	830	152	802	531	1	1	מגורים ב'	

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 תת-קרקעית הינה עד 80% משטח המגרש..

(2) 10 מרפסות לכל יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפי"ע.
6.3	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) התש"ל 1970..
6.4	עתיקות	<p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה 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 וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיועל 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, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה מקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.5	ניהול מי נגר	יתרו לפחות 20% שטחים חדירימים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קלטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם תת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי (כגון: חצץ וחלוקים).

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 לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.