

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0950600

הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא



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:

13/02/2022

להפקיד את התכנית

28/12/2022

י"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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו מגרש המהווה חלק מחלקה 104 בגוש מס' 30607 אשר נמצאת בשכ' בית חנינה בירושלים.
שטח המגרש המדוד 1,550 מ"ר.
המגרש הינו מגרש ריק ופנוי.

2. רקע תכנוני לתוכנית
המגרש נשוא התוכנית הינו מגרש 29' א' לפי 7828 א' .
בהתאם לתוכנית 7828 א' המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
לא קיימת בנייה בשטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא
מספר התכנית	101-0950600	
שטח התכנית	1.2	1.550 דונם
סיווג התכנית	סוג 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

221180 קואורדינאטה X

638310 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלבארודי (סמטה 8), 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל בארודי סמ 8	ירושלים

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		103-104

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
א/7469	א29

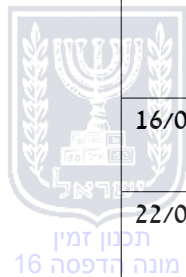
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	62
22/04/2012		3471	6403	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית א/7828 למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	א /7828
21/01/2010		1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 /ב.	כפיפות	ב /5166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 30 13/11/2022	בשיר טויל	13/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 09 08/09/2022	מחמד חמאדה	03/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 31 13/11/2022	בשיר טויל	13/11/2022		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	(1)		חברת גוש אלעקבה בע"מ	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568185		jamaljaber2 010@yahoo. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכויות קניינות בקרקע..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד. יבהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בתחום התכנית.

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה				engjamaljabe r@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר				m.r.hamadeh @hotmail.co m
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואחרי	925		ירושלים	ראס אל עמוד		02-6274367		S_a490@yah oo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בניין חדש בן 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי.
3. קביעת סך השטחים המרביים בתוכנית.
4. קבעת מס' הקומות מרבי ל- 8 קומות מעל קומות חנייה תת-קרקעיות.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,550	100
סה"כ	1,550	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,240.26	80
שטח ציבורי פתוח	310.06	20
סה"כ	1,550.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הקמת בניין בן 8 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית, הבינוי ילווה את הטיפוגרפיה במפלסים דומים.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות הזיז המקורות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</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". במידה ומרפסת מוצעת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות בכל חתך מעל חנייה תת קרקעית.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד</p> <p>תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך</p> <p>תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת</p> <p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את</p> <p>התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום מתקני האשפה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>8. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית, לרבות פיתוח השטח לזיקת הנאה למעבר רגלי, לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות המרפסות כמצוין בסעי' 4.1.2 (א) תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטייה מהוראות סעי' 7 תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>עתיקות</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>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. מתקני משחקים. 2. נטיעות וגינות.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	3	8	24.96 (2)	19	23	(1) 45	385	4780	1680	470	340	2290	1240	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
230	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר בניית מעקה אבן תקנית ו/או חדר מכונות/יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

(א'.) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ב'.) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המוסמנים בתשריט לשימור יישמרו.
- ג. העצים המוסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	1. אישור תכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	תנאים למתן תעודת גמר	1. תנאי למתן תעודת גמר יהא סיום ביצוע פיתוח השצ"פ. 2. תנאי למתן תעודת גמר לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.