

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0554808

תוספת שתי קומות לבניין קיים והקמת בניין חדש בבית חנינה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/03/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
שמיר קרן

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

התכנית קיימת במגרש ברחוב אל זהור , בית חנינה ירושלים .
במגרש קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה בהיתר מס' 13/796.
התכנית המאושרת בתחום התכנית היא במ/3458/א הקובעת באזור זה אזור מגורים 5 מיוחד , 50% אחוזי בניה

תיאור הבקשה :

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' .
תוספת 2 קומות על בנין קיים .
הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה .
סה"כ 16 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות לבניין קיים והקמת בניין חדש בבית חנינה ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0554808 מספר התכנית

1.885 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

222250 קואורדינאטה X

637250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב א זוהור 10 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א זוהור	10	

שכונה בית חנינה - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	לא מוסדר	חלק	93	

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 22



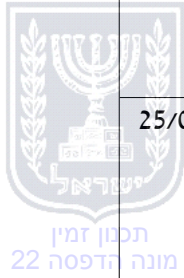
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 3458/א.	החלפה	במ/ 3458/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	05/12/2018	מחמד אבו גנאם	09/12/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/12/2018	רבאב אבו רג'ב	06/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/08/2018	עלאא עבד אלקאדר	28/08/2018		לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	חוסיין עבד אלקאדר			ירושלים	(1)		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 ג'וד 6 בית חנינה-ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסיין עבד אלקאדר			ירושלים	(1)		02-5833064		

(1) כתובת: רחוב אל ג'וד 6 בית חנינה-ירושלים.

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)		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader@gmail.com
ה.אדריכלות	עורך ראשי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	(2)		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רבאב אבו רגיב	121763	prisma	ירושלים	(3)		02-8711431	02-8711443	rabab.a.r. 1983@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(4)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : בית חנינה החדשה-ירושלים.

(3) כתובת : צור באהר-ירושלים.

(4) כתובת : בית חנינה החדשה - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

תוספת קומות מעל בניין קיים והקמת בניין חדש מעל 2 קומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2- קביעת הוראות בגין תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בהיתר.

3- קביעת הוראות בגין בינוי להקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה.

4- קביעת קווי בניין חדשים.

5- קביעת מספר יחיד ל-16 יחיד.

6- קביעת שטחי הבניה הכוללים.

7- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

10- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

11. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101, 102
מגורים ב'	1, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	מגורים ב'	1, 2

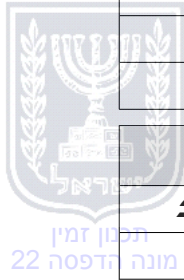
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
39.10	737	דרך מאושרת
60.90	1,148	מגורים 5 מיוחד
100	1,885	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.11	737.65	דרך מאושרת
60.89	1,148.21	מגורים ב'
100	1,885.86	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
גגות	א
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	
חניה	ב
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. חלק מחניות של תא שטח 1 ימוקמו בחניון התת קרקעי של תא שטח 2.</p> <p>ד. קומת החניה של בניין מס' 2 תהיה תת קרקעית במלואה, עפ' התקן התקף באזור.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
<p>המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ג. סטיה מהוראה המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת .</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מאותו סוג אבן הבניין הקיים.. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ו
<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>	
קולטי שמש על הגג	ז
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבינוי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי</p>	

4.1	<p>מגורים ב'</p>
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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.</p> <p>ד. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות, תכנית זו תתייחס לענייני הכניסה לחניות ולרוחב הרמפה בשני הבניינים ובתיאום עם מח' תושבי"ה כתנאי להיתר.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהיה הריסת כל בינוי בין קווי הבניין לגבול המגרש לפי המסומן בתשריט.</p> <p>ו. תנאי להיתר יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש ומהמגרש עד להתחברות עם כבישים קיימים וזאת לאחר פינוי זכות הדרך מכל בינוי או גדרות.</p> <p>ז. תנאי להיתר יהיה השלמת חוות דעת ממח' העירייה : גיחון , כבאות , תברואה , חב' חשמל , רשות העתיקות , מידע תכנוני , שפ"ע ונגישות.</p>
ט	<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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות</p> <p>בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל .</p>



4.2 דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ד- כניסה למגרש מכביש צפוני בלבד.</p>	א



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 16	10	34	(1) 192	1397	230		232	935	730	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 18.6	6	33	(4) 364	1520	770		156	594	418	2	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	2	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחזי הבניה מעל הקרקע הם 160%..

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

(3) כמפורט בתשריט..

(4) אחזי הבניה מעל הקרקע הם 180%..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 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

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין מס" 1 יוקם בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים בבניין מס" 1
2	בניין מס" 2 יוקם בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים בבניין מס" 2
3	תנאי להיתר איכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות.
4	תנאי לאישור התכנית	הריסת בפועל של הגדרות והבינוי בשטח הדרך הצפוני לפי שמסומן בתשריט.

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 7 שנים מאישור התוכנית .