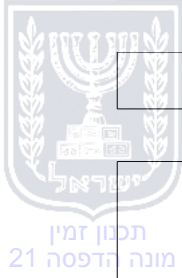


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0590232

**הקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינה - ירושלים**



מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
24/03/2019

לאשר את התוכנית  
22/05/2019

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 מתייחסת לחלקות 28, 32 מגוש 30610 בשכונת בית חנינה, שתי חלקות שכנות כאשר הכביש מפריד בניהן, התכנית התקפה בתחום התכנית היא במ/3458/א המייעדת אזור זה למגורים 1, מגורים 5 ודרך מאושרת, התכנית מציעה הקמת שני בניינים בני 6 קומות, בנין על כל חלקה ו 12 יח"ד בכל בנין, סה"כ 180% בניה על קרקעים בכל חלקה. מצב קיים: המגרשים ריקים מבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינה - ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0590232

מספר התכנית

1.886 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

221775 קואורדינאטה X

637910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה ליד גאנת עדן

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	28, 32	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 16 13/12/2018	חגי יחיא איברהים	11/12/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	16: 12 26/08/2018	חגי יחיא איברהים	26/08/2018			מנחה	שמירה על עצים בוגרים *
לא		15: 40 05/03/2018	חגי יחיא איברהים	15/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 21

**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	סלאח אחמד שקיראת		חברת אלתעמיר לבניין והשקעות	ירושלים	(1)		02-6731211	02-6712773	archsamery ustri@gmail. com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, מובהר בזאת כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רחוב שמעון הצדיק שכונת שיד גאראח.

**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
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים	(1)		02-6260363		ibrahag@gm ail.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(2)		02-6567605		musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: שכונת בית חנינה.

(2) כתובת: בית חנינה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' .
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קוי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות ל 6 קומות מעל הקרקע ו 2 מתחת לקרקע.
5. קביעת מסי יח"ד ל 12 בחלקה 32 ו 12 בחלקה 28.
6. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה השטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בדבר העתקת ועקירת עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	102
קו בנין תחתי	מגורים ג'	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	521	27.62
מגורים 1	735.5	38.99
מגורים 5	630	33.40
סה"כ	1,886.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	521.42	27.64
מגורים ג'	1,364.91	72.36
סה"כ	1,886.32	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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>א. תותר הקמת שני מבנים, (מבנה אחד בכל חלקה). גובה המבנים יהיה 6 קומות מעל הקרקע. תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>ב. הוראות למרפסות:</p> <p>1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן נתינים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. הגדרות הפונות לדרך לא יעלו על 1.20 מ' ממפלס הדרך הסמוכה.</p>
ב	<p><b>חנייה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית במלואה בשני הבניינים.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום המרווח שבין קו בניין לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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	מגורים ג'
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 (להלן: 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 התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושי"ה, מחלקת הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חברת החשמל, תכנון ופיתוח בר קימא.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהי תיאום עם פקיד היערות לעניין העצים בתחום התכנית.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></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><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיא כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
4	4	4	2	6	(3) 18.9	12	(2) 45	346	(1) 2541	1112		230	1079	735.5	1	1	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	2	6	(4) 20.15	12	(2) 45	346	(1) 2177	933		187	947	630	2	2	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
120	4	1	1	מגורים	מגורים ג'
110	4	2	2	מגורים	מגורים ג'

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 ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך שטחי בניה כולל שטחי מרפסות..
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח התכנית..
- (3) מעל גובה זה יותר בניית חדר עליה לגג ומעקה תקני..
- (4) מעל גובה זה תותר בניית חדר עליה לגג ומעקה תקני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	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 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ג.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>תנאי למתן טופס אכלוס</td> <td>אישור פקיד היערות או מי מטעמו על הצלחת העתקת העצים .</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>תנאי לטופס אכלוס</td> <td>נטיעת עצים בוגרים בפועל בתחום החלקה ואישור מחלקת שפע לעניין זה.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.	2	תנאי למתן טופס אכלוס	אישור פקיד היערות או מי מטעמו על הצלחת העתקת העצים .	3	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתחום החלקה ואישור מחלקת שפע לעניין זה.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.											
2	תנאי למתן טופס אכלוס	אישור פקיד היערות או מי מטעמו על הצלחת העתקת העצים .											
3	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתחום החלקה ואישור מחלקת שפע לעניין זה.											

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21