

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0631523

הריסה ובינוי מחדש, דרך חיזמה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/10/2018

להפקיד את התכנית
23/06/2019

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

א. תיאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש תוך הריסת בניין קיים. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע כ 320%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה.

על החלקה 223 חלות שתי תכניות, תכנית 7155/א שהקציאה מגרש מספר 2013 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד ועל שאר החלקה הני"ל חלה תכנית במ/3457/א ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. לפי הוראות תכנית 7155/א, תא שטח 2013 יירשם ע"ש בעלי זכויות בחלקה 223, גוש 30614. גוש 30614 הוא גוש לא מוסדר.

ג. על חלק משטח התכנית קיים בניין אשר מוצע כולו להריסה.

ד. מגישי התכנית הינם בעל זכויות בחלקה 223 ובנוסף עיריית ירושלים לעניין ביטול מעבר הציבורי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הריסה ובינוי מחדש, דרך חיזמה, ירושלים

101-0631523

מספר התכנית

2.288 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

221914 קואורדינאטה X

637153 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך חיזמה, בית חנינא

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
30614	לא מוסדר	חלק		89, 223, 413, 450

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2013	א /7155

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



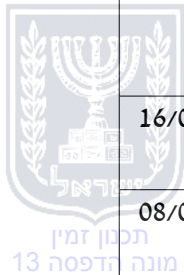
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
א /7155	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א,7155, למעט חלוקה תכנונית.	6105	3799	08/07/2010
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א. תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3457 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 3457 /א.	4400	2778	19/04/1996
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	4884	3594	25/05/2000
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. /5166. הוראות תכנית ב /5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	12: 24 25/03/2019	ארז קפלן	03/02/2019	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לעניין : גובה, מס' קומות המירבי	13: 23 14/04/2019	מוהנד עומר	14/04/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 15 21/03/2019	מוחמד עמרו	21/03/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 03 22/11/2018	מוהנד עומר	22/11/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
	פרטי			דארנא לבניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	(2)		02-6285886	02-6261771	eliasa@darna.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) 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: רח' אבן בטוטה

.12

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	ארז קפלן	66389727		בית נקופה	(3)		052-6408054		kaplanerez@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.

(3) כתובת: מושב בית נקופה המייסדים 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניין חדש בן 8 קומות למגורים והקצאת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד, מאזור מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי.
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה ופיתוח השטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין וגדרות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
- 2.2.10 קביעת הוראות הפקעות.
- 2.2.11 קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.



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 ד'	1
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

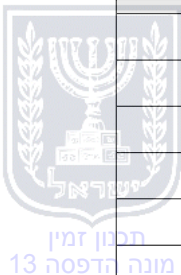
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,596	69.76
אזור מגורים 2 מיוחד	435	19.01
דרך מאושרת	146	6.38
מעבר ציבורי להולכי רגל	111	4.85
סה"כ	2,288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	146.04	6.38
מגורים ד'	1,421.08	62.12
שטח ציבורי פתוח	720.59	31.50
סה"כ	2,287.71	100

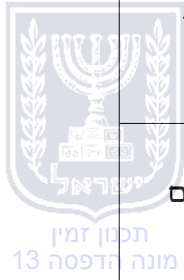


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מוסתתת אסורה.
ב	הוראות בינוי 1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן. 3. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות כמפורט בטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום 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 (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר בשטח התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתאום עם מחלקת שפ"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיר המותכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת



4.1	מגורים ד'
	<p>היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתזים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מיחזור.</p>
ד	איכות הסביבה
ה	קולטי שמש על הגג
ו	חניה
ז	הריסות ופינויים
ח	סטיה ניכרת
ט	שמירה על עצים בוגרים



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>3. תא שטח 200 מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.4 להלן.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.



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)	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
אחורי צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 8	25.2 (3)	26.7	38	45 (2)	453 (1)	6436	1891	618	3927	1421	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
380	(4)	מגורים ד'

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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה המירביים מעל הקרקע הנם 320%.
- (2) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 היטל השבחה</p>	<p>6.1</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</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>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). ב. לעת מתן היתר בניה, העברת מי נגר לשצ"פ 200 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>6.6 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. אישור תכנית פיתוח של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס איכלוס	1. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטעית עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

