

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0601948**

**בניין מגורים בן 8 קומות, בית חנינא**



**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:  
24/03/2019

להפקיד את התכנית  
09/12/2019

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. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח בשכונת בית חנינא.

שטח התכנית מיועד כולו עפ"י התכנית 7155ב המאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מוגשת על מגרש מספר 79ב עפ"י תכנית 7155ב הנ"ל.

ב. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת שינוי יעוד קרקע למגורים ד', דרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות.



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים בן 8 קומות, בית חנינא

מספר התכנית 101-0601948

1.2 שטח התכנית 1.076 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	222095
	קואורדינאטה Y	636950

1.5.2 תיאור מקום 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל גדוד סמ 4		

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		78-79, 118

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
7155 / ב	79 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
24/04/2014	4946	6790	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7155/ב.	החלפה	7155/ב
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



**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	נספח בנוי	20: 14 24/11/2019	מוהנד עומר	20/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	20: 14 24/11/2019	מחמד עמרו	20/10/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 47 12/04/2018	מוהנד עומר	12/04/2018	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



**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	ספיאן טוויל			ירושלים	(1)		02-6286130		sufian.tawil@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית ספיאן טוויל הינו מיופה כוח של בעלי עניין בקרקע, כתובת: בית חנינא.

**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			טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: רח' הרכבים 9, ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים - 1 ת.ד. 27226.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 שצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד', דרך מוצעת ולשצ"פ.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 15 יח"ד.
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות מעל הקרקע הסמוכה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 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 מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

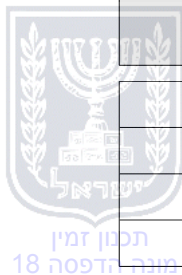
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,076	100
סה"כ	1,076	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	72.87	6.77
מגורים ד'	861.06	80.04
שטח ציבורי פתוח	141.87	13.19
סה"כ	1,075.8	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. אבן שאינה מוסתתת אסורה.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, אגף תושבי"ה, מחלקת הדרכים, שפי"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני וחברת חשמל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל.</p> <p>10. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול אגף שפי"ע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט לדרך הגישה עד למגרש באישור אגף תושבי"ה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לדרך הגישה למגרש עד להתחברות עם דרך קיימת לרבות מדרכה. כמו כן תיבחן הצבת רמזורים בשתי הכניסות לרמפות.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>5. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>ד</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סעיף 4.1.2 ס"ק ג לעניין מרפסות הנו מחייב כל סטיה מהוראות אלו יחשבו לסטיה ניכרת.</p> <p>4. סעיף 7.1.2 ס"ק 2 הינו חייב כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים וריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים.</p> <p>2. מפלס הכניסה לשצ"פ ישיק למפלס הרחוב הסמוך ככל הניתן.</p> <p>3. שטח זה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. על שטח זה יחולו הוראות ההפקעה.</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבו יהא כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>ג. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה בהתאם לסעיף 6.7.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	3	8	32.2	17.4	15	45	415	3580	1276	357	237	1560	861	1	מגורים	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
150	(5)	(5)	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

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 ומרפסות. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 150 מ"ר מרפסות מקורות.
- (2) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל מפלס זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (4) 8 קומות בכל חתך ביחס לקרקע הסמוכה..
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>	א. 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. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	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' ).
<b>6.4 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 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה 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	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	1. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע גננות. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.