

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0666628

בנין מגורים חדש , בית חנינא, ירושלים



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 :

30/03/2020

לאשר את התוכנית

21/12/2020

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

מקום התכנית: בית חנינא. מיקום התכנית במורדות המערביים של אתר העתיקות תל אל פול.  
שטח התכנית: 1673 מ"ר.  
ייעוד השטח על פי תכנית 3000 ב המאושרת הינו אזור בניה עד 3 קומות למגורים.  
ייעודי הקרקע והבינוי המוצעים בתכנית הם אזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.  
בשטח קיים מבנה המיועד להריסה.  
מגיש התוכנית הינו בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה 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 **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בנין מגורים חדש , בית חנינא, ירושלים

101-0666628

**מספר התכנית**

1.673 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

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	221873
	קואורדינאטה Y	636835

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינא, שטח במורדות המערביים של תל אל פול ומזרחית לדרך בית חנינא.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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		110, 167-168, 999

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 18



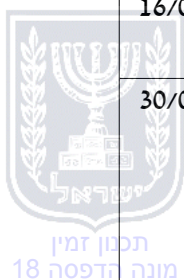
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



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
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לעניין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	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 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
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה את תכנית 3000/ב.	החלפה	3000/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 51 02/11/2020	שמואל דוידסון	27/08/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 32 17/09/2020	חסן עבד אל קדר	22/08/2018		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	גאזי עבד אלחאלק			ירושלים	דרך בית חנינא		054-9449880		babed84@g mail.com
	פרטי	בולוס אברההים אלחסן רמלה			ירושלים	דרך בית חנינא		054-9449880		babed84@g mail.com
	פרטי	עיסא ח'ליל קנדח רמלה			ירושלים	דרך בית חנינא		054-9449880		babed84@g mail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvi sion.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvi sion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	ליכטמן אברהם דוד		077-7800395		holylandsurvey@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**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 4 קומות מעל קומת חניה במורדות המערביים של תל אל פול.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד מאזור בניה עד 3 קומות למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך בהתאם למפלס הקרקע הסמוך ומעל קומת חניה ומרתף תת קרקעי.

ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות בגין מבנים מדרגות וגדרות להריסה.

ה. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.

ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

ט. קביעת שטחי מרפסות.

י. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

יא. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.

יב. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה עד 3 קומות למגורים	1,665	100
סה"כ	1,665	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,329.6	79.83
שטח ציבורי פתוח	336.01	20.17
סה"כ	1,665.61	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תותר בניה עד לגובה מרבי של 825.00 .</p> <p>2. לא תותר בניית קירות תמך הגבוהים מ- 3 מ'.</p> <p>3. מרפסות :</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטייה מהוראות (א-ו) לעניין מרפסות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
<b>ב</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
<b>ד</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה כתנאי לטופס איכלוס.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>ב. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה בסעיף 6 להלן .</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	1	4	12.8 (5)	11	14	45 (4)	257	3417 (3)	833 (2)	120	641 (1)	1683	1329	1	1	מגורים ג'



צידי-תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
140	(6)	(6)	1	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה

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

- (1) מתוכם 107 מ"ר עבור מחסנים תת קרקעיים.
- (2) מתוכם 55 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע..
- (3) כולל שטח מרפסות.
- (4) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (5) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 15.80 מ'.
- (6) כמסומן תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. תותר חניה תת קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>ייתרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד.שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
6.5	בדיקות ארכאולוגיות	<p>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.</p>
6.6	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.7	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועד המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ד. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומהחניה עד לכניסה למגרש וממנה עד מונה הדפסה 18 תכנון זמין.</p> <p>ה. הגשת תכנית למתקן אשפה בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה.</p> <p>ו. תיאום עם מחלקת תושייה לגישה לחניה תת קרקעית, למספר מקומות החניה ולמפלס דרך הגישה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח השצ"פ באגף שפ"ע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.9</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</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>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</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

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד.
2	היתר איכלוס	1. פיתוח השצ"פ בפועל. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו. הוא 7 שנים מיום אישורה.