

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0711077

הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות, בית חנינה, 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:
21/06/2020

לאשר את התוכנית
07/09/2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/05/2019

להפקיד את התכנית
02/02/2020

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

התכנית חלה על חלק מחלקות 109-110 מגוש 30615 שוכנת בניית חנינה ירושלים החלקה קיימת בתחום תכנית 7158/ב' אזור מגורים 1 ומגורים 5, 75% אחוזי בניה. לא קיים בינוי בחלקה. התכנית מציעה שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, וזיקת הנאה להולכי רגל, ומאזור מגורים 5 לדרך מוצעת. לשם הקמת בניין חדש בן 8 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות, בית חנינה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0711077	מספר התכנית	
1.626 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220925 קואורדינאטה X

637025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל הודא סמ 8, 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	אל הודא סמ 8		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	מוסדר	חלק		109-110

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
7158 / ב	110א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62	החלפה	62
28/09/2014	15	6887	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 7158/ב	החלפה	7158 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 00 08/01/2020	בשיר טויל	08/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 39 08/12/2019	מוחמד חמאדה	10/11/2019	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		10: 14 05/09/2019	בשיר טויל	04/09/2019	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	עלי שוויקי			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5832551		alia225@hotmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים			ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672	02-6297672	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח ע"י יעקוב אבו הודואן בעל ענין בקרקע.

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	בשיר טויל	105558	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	א טברי	4			ashraf33@hotmail.com
	הנדסאי	נאדר משני	27561	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	8100763		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6718565	m.r.hamadeh @hotmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 מגורים חדשים בן 8 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 ומגורים 5 למגורים ד', שצ"פ, דרך מוצעת וזיקת הנאה להולכי ברגל.
2. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 24 יח"ד.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל-8 קומות.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
8. קביעת שלביות ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מוצעת	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

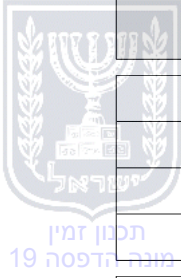
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,563.23	96.15
אזור מגורים 5	62.6	3.85
סה"כ	1,625.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	62.6	3.85
מגורים ד'	1,313.35	80.78
שטח ציבורי פתוח	249.88	15.37
סה"כ	1,625.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה 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 ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ', קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.</p> <p>8. ניתן להציע מספר מבנים בתחום תא שטח למגורים במרחק שלא יפחת מ-6 מטרים בין המבנים.</p>
ב	חניה
	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- חניה תהיה תת קרקעית ככל הניתן ובתחומי המגרש בלבד.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סעיף 7.1 שלביות ביצוע להוראות לענין פיתוח השטח הציבורי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי להיתר אכלוס יהיה פיתוח שטח השצ"פ בפועל.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה עצים בוגרים בתחום החלקה.</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	<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>



מגורים ד'	4.1
<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור אגף שפ"ע.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת גישה מוטורית למגרש בפועל.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, נגישות, אגף תושיה-מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בהיתר הבניה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>	
זיקת הנאה	ז
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<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> <p>4. מתקנים הנדסיים</p>	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח	א
<p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום אגף לשיפור פני העיר</p> <p>ב. על שטח זה יחול הוראות הפקעה</p>	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
הוראות	4.3.2
דרכים	א

דרך מוצעת	4.3
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5)	(5)	2	(4) 8	(3) 31.2	22	24	(2) 45	(1) 433	(1) 5680	2155	0	485	2800	1313	1	1	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
240	(5)	(5)	1	1	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 240 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) תכסית בתת הקרקע 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג.
- (4) יותר 8 קומות ממפלס הפיתוח של הקרקע הסמוכה..
- (5) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

ניהול מי נגר

ייותרו 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).

6.3

היטל השבחה

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.

6.4

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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	תיאום תכנון השטח הציבורי פתוח מול מח' שפ"ע
3	היתר איכלוס	ביצוע פיתוח שצ"פ וזיקת הנאה בפועל

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.