

10/11/2019

**הוראות התכנית**

להפקיד את התכנית

27/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 101-0764597

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

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא, חלקה 69 בגוש 30615. שטח התכנית מיועד כולו עפ"י תכנית 7158 א המאושרת לאזור מגורים 2.

ב. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים בן 8 קומות. אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הם 320%. התכנית מפרישה 30% משטח התכנית לשטח ציבורי פיתוח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בניין מגורים בן 8 קומות בשכונת בית חנינא

101-0764597

מספר התכנית

2.012 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

221206 קואורדינאטה X

637172 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא 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

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		69

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
א69	א / 7158

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2011	1519	6345	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 7158/א.	החלפה	7158 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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		14: 38 23/06/2020	מוהנד עומר	23/06/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 29 26/02/2020	מוהנד עומר	19/02/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 39 23/06/2020	מוהנד עומר	23/06/2020	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	מפיד אבו זאהריה			ירושלים	(1)		02-6286130		mofeed.abu zahrya@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, אין באישור תכנית זו בכדי להצביע על זכויותיו 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	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423	פרטי	ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		054-7141264		abunieahmad @gmail.com

(1) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(2) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 למגורים בן 8 קומות והקצאת שטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל- 32 יח"ד.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות בכל חתך וחזית מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות, בהתאם למתואר בנספח הבינוי מס' 1.

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 פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	100

  

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	2,012	100
סה"כ	2,012	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,408.23	69.99
שטח ציבורי פתוח	603.67	30
סה"כ	2,011.9	100

**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>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב חומרים קלים.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה תת קרקעית. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. 3. יש לשמור על משולשי ראות בשל מיקום הכניסה אל קומת החניה התת קרקעית. 4. יבוטלו מקומות חניה מתוכננת לאורך הרחוב בהתאם לסימן משלשי ראות.
ג	<b>הוראות בניו</b> 1. תותרנה הקמת מבנה למגורים בן 8 קומות בכל חתך וחזית מעל 3 קומות חניה ומחסנים מתחת למפלס הקרקע כמתואר בנספח בנוי מס' 1. 2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 3. גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'. 4. מרפסות: 4.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 4.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 4.3 לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 4.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> 1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית. 2. מפלס הכניסה לגינה הציבורית יקבע למפלס הרחוב הסמוך.

שטח ציבורי פתוח	4.2
3. ראה סעיף 6.1 (תנאים למתן היתר בניה) וסעיף 6.2 (תנאים למתן היתרי איכלוס).	



## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
(7)	(7)	(7)	(6) 1	(5) 8	(4) 31.5	22.7	32	(3) 45	(2) 466	6568	1127	(1) 1143	4298	1408	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מגורים ג'	יעוד	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		קדמי	320
		(7)	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### 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 ומרפסות.

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

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

- (1) מתוכם 936 מ"ר שטחים עבור חניה ומחסנים תת קרקעיים.
- (2) אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע לא יעלו על 320%.
- (3) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה תותר בנית יציאה לגג ומעקה תקני.
- (5) ראה סעיף 4.1.2 (ג)(1).
- (6) מעל מפלס הכניסה הקובעת יותר 2 קומות עבור חניה ומחסנים תת קרקעיים בשל תנאי הטופוגרפיה בשטח התכנית, בהתאם למצוין בנספח הבינוי.
- (7) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<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 תכמונה 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 תהינה 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 בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>1. סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בחזית הראשית למגרש בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>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').</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>	

<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>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.</p>	

<b>6.8 סטיה ניכרת</b>	<b>6.8</b>
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.                  2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.                  3. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.                  4. פיתוח השצ"פ כתנאי לטופס איכלוס הנו מחייב, סטיה מההוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.                  5. מפלס הכניסה הקובעת לקומת המגורים לא יעלה על חצי מטר ממפלס הכביש המתוכנן/ הקיים, סטיה מההוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.                  6. סטיה מהוראות סעיף 1.4.ג (4) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאים למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח באישור מהנדס העיר או מטעמו.
3	תנאים למתן טופס 4	1. סיום פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.