

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0720326

הקמת בניין חדש למגורים בשכונת 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 :

10/11/2019

להפקיד את התכנית

18/10/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה על מגרש 113 ד' - חלק מחלקה 113 בגוש 30615 בשכונת בית חנינא .
2. שטח המגרש הוא 1.202 מ"ר לפי תצ"ר מספר 740/2012, והוא ממוקם היום על חלק מחלקה 114 המקורית וחלק מהשביל הירדיני. המגרש ריק מכל בנייה .
3. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר 7159 ב' המאושרת ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד .
4. תכנית זו מציעה :-
 - א. הגדלת זכויות בנייה בשטח החלקה עד 250% מעל מפלס הקרקע והגדלת מספר יח"ד ומספר הקומות .
 - ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' .
 - ג. הפרשת 20% משטח החלקה לשטח ציבורי פתוח.
 5. החלקה בבעלות פרטית .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש למגורים בשכונת בית חנינא, ירושלים .

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0720326

1.2 שטח התכנית 1.202 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	220954
קואורדינאטה Y	636935

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת בית חנינא, מערבית לשיכון המורים הישן ומזרחית לכביש 21.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		113-114

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
7159 / ב	ד113

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7159/ב.	החלפה	7159/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א.	החלפה	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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מסי קומות וגובה	10: 09 12/09/2020	פהים עיד	12/09/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 11 12/09/2020	פהים עיד	12/09/2020		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
	אחר	הישאם אשתי			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5400966	02-5400977	heebz84@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית היו בעל עניין לצורך הגשת תוכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
	יועץ תחבורה	הייתם מונה		ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(1)		02-6275463		haitham@yar den-eng.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 27226 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות, מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
3. קביעת סך שטחים המירבים בתכנית.
4. קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות מעל 2 קומות תת קרקעית לחניה.
5. קביעת מספר יח"ד ל-18 יח"ד.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
7. קביעת קווי בניין מירבים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,202	100
סה"כ	1,202	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	952.92	79.82
שטח ציבורי פתוח	240.94	20.18
סה"כ	1,193.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>1. תותר בניית בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. 2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעל על חצי מטר ממפלס המדרכה. 3. מרפסות : שטח המרפסות לא יעלה על 10מ"ר ליחידות דיור. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. חניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית. 2. מספר מקומות החניה למגורים יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. הכניסה אל קומת החניה תהיה משטח זיקת ההנאה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה נכרת. ג. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (3) מרפסות תחשב כסטיה נכרת. ד. שלביות ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה נכרת. ה. מפלס כניסה קובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>שוויון לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפתוח שביל גישה עם זיקת הנאה.</p> <p>6. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>7. 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>8. אישור המחלקת לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>9. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <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>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות ואזורים למתקני משחקים, נטיעות וגינות, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. גובה גדר בחזית הקדמית לשצ"פ לא יעלה על 1.2 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 20.28	18	(1) 45	400	3814	1432	511	1871	953	101	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	101	180

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:

השטחים המפורטים בטבלת שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) (1992 לרבות שטחי חניה, מרפסת למרחבים מגונים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבינוי התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר עליה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

- במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן :
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבני משתלבות בגינון מונמך.
 6. תאום עם מהנדס העיר או מטעמו בדבר העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.

6.2

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.3

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	התכנית תבוצע בהניף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה במגרש המגורים	הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ
3	תנאי לטופס אכלוס	גמר פיתוח השצ"פ בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה .