

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/12/2020

תכנית מס' 101-0782714

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת בניין חדש למגורים בגוש 30615 חלקה 304 בשכונת בית חנינא.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 חלקה 304 בגוש 30615 בשכונת בית חנינא .
2. שטח המגרש הוא 1155 מ"ר.
3. על החלקה הני"ל חלה תכנית איחוד וחלוקה מספר 7157 המאושרת ומייעדת את מגרש התמורה 1006 לאזור מגורים 2 מיוחד -שבו מותר 112.5% בנייה ב-4 קומות.
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 2 לאזור מגורים ד' .
  - ג. הפרשת 20% משטח החלקה לשטח ציבורי פתוח.
  5. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הקמת בניין חדש למגורים בגוש 30615 חלקה 304 בשכונת בית חנינא.

**מספר התכנית** 101-0782714

**1.2 שטח התכנית** 1.151 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** ל"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

221339 קואורדינאטה X

637124 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל אימאם מוסלים, 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 אימאם מוסלים		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		304, 922

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
7157	1006

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7157	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7157 למעט חלוקה תכנונית .	6533	2280	17/01/2013
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**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 גובה בנייה מירבי	08: 14 18/10/2020	פהים עיד	18/10/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשרית מאושר	14: 30 15/01/2020	פהים עיד	15/01/2020		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
	פרטי			חברת איעמאר ע.ז	ירושלים	דרך שועפאט (1)		050-5643397		majdi@roya l.ps

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. מורשה חתימה מטעם החברה עביר זגיר ת.ז 066185513..

**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
מודיד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567607	musa3m@hot mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בשכונת בית חנינא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח .
2. קביעת קווי בניין מירביים .
3. קביעת שטחי בנייה המירביים בתחום התכנית .
4. הגדלת מספר הקומות מירביים .
5. הגדלת מספר יחידות דיור המירבי .
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח שטח .
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
8. קביעת הוראות הפקעה .
9. קביעת זיקת הנאה זמנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,155	מגורים 2מיוחד
100	1,155	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
79.94	920.18	מגורים ד'
20.06	230.94	שטח ציבורי פתוח
100	1,151.12	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p> <p>4. יותר הקמת שני מבנים בתנאי שישמר מרחק של 6 מ' בין המבנים.</p> <p>5. מפלס כניסה לכל מבנה יהיה בהתאם למפלס הדרך המשיקה, בלא מדרגות, לשם נגישות מרבית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. ניתן לתכנן חניה תת קרקעית משותפת לשני המבנים, בתיאום והנחיית לשכת התכנון.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות ביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינן מחייבות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ד'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי להיתר איכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי בפועל.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.                      ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      ו. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                      ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות- עצים ותכנון.                      ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף שפ"ע.                      ט. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.                      י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינוי זיקת הנאה זמנית עד לסלילת הדרך המאושרת מצפון לחלקות המצרניות. פיתוח זיקת הנאה יהיה בד בבד עם בנית העבודות בשטח.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	גינות ואזורים למתקני משחקים, נטיעות וגינון, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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						
4	3	3	8	(3) 20.28	17	16	(2) 45	(1) 467	4301	2000		502	1799	920.18	1	מגורים	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
160	4	4	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:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) 1992 לרבות שטחי חניה, שטחי מרפסות ושטחים למרחבים מגוונים.

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

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע לא יעלה 250% מירביים (עיקרי+שירות)..
- (2) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80% ..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

**6.2****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.

**6.3****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.4****ניהול מי נגר**

א. 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).

ב. לעת מתן היתר בנייה נושא העברת מי נגר לשצ"פ 201 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.5****פסולת בניין**

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.

**6.6****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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולזקת הנאה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבנייה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1. גמר פיתוח השצ"פ ולזיקת ההנאה בתא שטח 201 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף תוש"ה.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14