

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0365551

הקמת בניין 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 :

10/05/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"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. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית שני מגרשים שהתקבלו בתמורה לחלק מחלקה 167 בגוש 30615 (מגרשים 167 ג' ו- 167 ה') לפי תוכנית 7159/א'. תכנית 7159/א' הינה תכנית איחוד וחלוקה המייעדת את שטח התכנית למגורים 2 המגרשים הינם ריקים מבינוי.
תוכנית זו מציעה תכנון על שני המגרשים, והקמת מבנה בן 8 קומות ליצירת 20 יח"ד ושצ"פ.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 7159/א', שטח התכנית מיועד לאזור מגורים 2 מיוחד עם זכויות בנייה לשטח עיקרי בסך של 112.5% משטח נטו בארבע קומות.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
מדובר בשטח שהיו ריק ופנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין למגורים בשכונת בית חנינא, ירושלים
1.1	101-0365551	
שטח התכנית	1.286 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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

221227 קואורדינאטה X

636905 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל-הודא, 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		

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		33, 160, 167-168, 907, 931

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
א / 7159	167, ג167ה

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר מס' 62.	החלפה	62
31/08/2011	6263	6288	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 7159/א, למעט האיחוד והחלוקה.	החלפה	א /7159
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית זו.	החלפה	מק/ 5022 /א



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 26 09/11/2020	מחמד קיימרי	10/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 28 09/11/2020	סחר קואסמי	10/11/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	13: 30 09/11/2020	מחמד חמאדה	10/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה

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	עבד אלמונעם חוסין עבד אלקאדר סלהב			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)				tabarak1954@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח ע"י הודה אבו זאהריה ועבדאללה אסמאעיל עבד אלעזיז אבו זאהריה.

בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי 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
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	דרך צור באהר				m.r.hamadeh @hotmail.co m
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בנייני מגורים בבית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים.
3. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 8 קומות מעל קומות תת-קרקעיות.
4. קביעת מס' יחידות הדיור בתוך שטח התוכנית ל- 20 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לרכב והולכי רגל.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,286	100
סה"כ	1,286	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,028.08	79.96
שטח ציבורי פתוח	257.61	20.04
סה"כ	1,285.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר בניית מרספות מקורות לפי המפורט להלן:</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. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>3. קירות התמך לא יעלו על 3.0 מטרים.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח, בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה היה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המחלקה למדיניות תכנון, אגף תושייה, מחלקת דרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' החשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר.</p>
ג	חניה

4.1	מגורים ד'
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת-קרקעית.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. ברמפות הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים.</p>
ה	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות מקורות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. 4. סעיף 7.1 (שלביות ביצוע) הינו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות</p>



4.1	מגורים ד'
	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).
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>על השטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות, יחול ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ללא מגבלה כלשהי וזאת לשם הבטחת גישת מעבר למגרש שמצפון לתא שטח 1. 2. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. 3. זיקת ההנאה הינה זמנית עבור המגרש המצרני מצפון לתא שטח 1 עד לסלילת הדרך המואשרת ו/או יצירת הגישה למגרש הצפוני ע"י עיריית ירושלים. בעת יצירת הדרך תבוטל הזיקת ההנאה הזמנית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני משחקים. נטיעות וגינות. שירותים ציבוריים.</p>
א	<p>4.2.2 הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 3. תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל ללא מגבלה כלשהי, כמוסמן בתשריט.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי						שרות
(4)	(4)	(4)	24.96 (3)	18	20	(2) 45	485	סה"כ שטחי בניה (1) 4990	2220	535	2035	1028	1	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
200	קדמי (4)	1	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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים. השטח העיקרי למרפסות זיז מהווה השטח המרבי למרפסות זיז, בהתאם לתנאים שלהלן:

- א. השטח המרבי לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
- ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית תהיה 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

1. 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.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 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 לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3**היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4**זיקת הנאה**

- על השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת יחול ההנחיות הבאות:
1. בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ללא מגבלה כלשהי.
 2. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר לתאי הצמודים ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	1. אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה שבתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאום נטיעת עצים בוגרים.
3	איכלוס	1. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה סיום פיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה. 2. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה נטיעת העצים הבוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.