

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0678078

הקמת בניינים חדשים בני שמונה קומות, 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 :

07/06/2020

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינא, על פי תא שטח 13 מתוקף תכנית איחוד וחלוקה א/3681 המאושרת.
2. בשטח התכנית קיימים מבנים המוצעים להריסה במסגרת תכנית זו.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד' ושצ"פ לשם הקמת מבנים עד 8 קומות בכל חתך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניינים חדשים בני שמונה קומות, בית חנינא, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0678078 מספר התכנית

1.798 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

ל"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

220979 קואורדינאטה X

637588 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל איאם, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		118, 120

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 / 3681	13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/1997	862	4594	תכנית זו מחליפה את תכנית 3681/א.למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	א /3681
21/01/2010	1593	6052	תכנית כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את תכנית 5022/א.	החלפה	מק/ 5022 /א



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין גובה מבנה, מספר קומות וקווי בניין.	13: 34 13/12/2020	איהאב זין	13/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 31 19/02/2020	גיאברה תאופיק	19/02/2020	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	בסאם מצלח			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	סאלם רובין סאלם			ירושלים	אל איאם) (2				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעלי ענין בקרקע לשם הגשת תכנת זו בלבד. יוער כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: בית חנינה.
 (2) הערה: בעלי ענין בקרקע לשם הגשת תכנת זו בלבד. יוער כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו, 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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס		אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלו ת ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גי'אברה תאופיק	1383		ירושלים	(3)		02-6567605	02-6567604	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: אל אצמעי, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אל אצמעי, ירושלים, ת.ד. 51655.

(3) כתובת: דרך בית חנינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שני מבני מגורים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בניה להקמת בניינים חדשים ופיתוח השצ"פ.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.
6. קביעת מס' הקומות המירבי.
7. קביעת מספר יחידות הדיור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,789.08	100
סה"כ	1,789.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,431.8	80.03
שטח ציבורי פתוח	357.28	19.97
סה"כ	1,789.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרחק בין שני הבניינים יהיה 8 מ' לפחות. 2. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. 4. הוראות למרפסות: <ol style="list-style-type: none"> א. תותר בניית מרפסות זיז ו/או מקורות לפי התנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של המרפסת לא תהיה גדולה ממידת האורך שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת".
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספחים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 4. גישה למגרש תהיה דרך זיקת הנאה מדרום לתכנית ובהתאם למפורט בתכנית המאושרת 513929 ומפלס הקרקע הסופי בפועל, זיקת ההנאה תהיה דו נתיבית ככל הניתן.
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטיה מהוראות שלבי בצוע תחשב כסטיה ניכרת. ד. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2(א)(5) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.



4.1	מגורים ד'
	2. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי להיתר אכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. 2. תנאי להיתר איכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי בפועל. 3. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 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. 4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש לאישור מחלקת דרכים בעיריית ירושלים. 5. 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. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי הפתוח מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינות. ג. פינות ישיבה.</p>
4.2.2	הוראות

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. השצ"פ מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>	א



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(4)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	3	8	31.2 (3)	22.35	32	45 (2)	460.31	6911.64 (1)	3012.14	706.2	2873.3	1431.8	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
(5) 320		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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי בניה כוללים מרפסות מקורות.
- (2) תכסית הבינוי לא תעלה על 80% בתת הקרקע.
- (3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני, וחדר יציאה לגג.
- (4) לפי המסומן בתשריט-בין המבנים ישמר מרחק של 8 מטרים.
- (5) 10 מ'ר לכל יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי 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 תבנה בהינף אחד עבור כל מבנה ליחוד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	1. הגשת תכנית לפתוח שצ"פ לאישור אגף שפ"ע. 2. ביצוע גישה מוטורית למגרש בפועל.
3	היתר איכלוס	1. פיתוח השטח הציבורי בפועל. 2. נטיעת עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16