

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0797340

תוספת קומות למבנים קיימים בשכונת בית חנינה בירושלים



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 :

13/06/2021

לאשר את התוכנית

25/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינה, בגוש 30612 חלקה 140

התכנית המאושרת בתחום התכנית הינה 6671 הקובעת יעוד לדרך מאושרת ואזור מגורים 1 מיוחד בתחום התכנית קיימים שני בנייני מגורים, כאשר בניין מס' 1 בן 3- קומות ובניין מס' 2 בן 5 קומות לפי היתר בניה 16/685

התוכנית מציעה תוספת של קומה אחת מעל כל אחד משני הבניינים.



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

תוספת קומות למבנים קיימים בשכונת בית חנינה בירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0797340	מספר התכנית	
1.623 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	
לי"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

220958 קואורדינאטה X

638473 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל עקבה, 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

שכונה רח' אל עקבה, בית חנינה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק	140	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון 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
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	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את תכנית 6671 למעט הוראות איחוד וחלוקה	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 02 18/07/2021	איהאב זין	18/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	14: 10 24/02/2021	מוחמד חמאדה	24/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 02 24/02/2021	תאופיק גבארה	24/02/2021	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	מוסטפה סלימאן			ירושלים	(1)				sal8282@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: בית חנינה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	1	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502		zd5838502@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	דילתא שירותי הנדסה	ירושלים	(3)		02-6718565		m.r.hamadeh@hotmail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

(2) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: צור באהר.



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ומבנה  
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

תוספת קומות חדשות לשני בניינים קיימים, בית חנינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת קווי בניין בקונטור המבנים הקיימים.
- 3- קביעת מס' הקומות המירבי.
- 4- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 5- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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 ב'	1
דרך מאושרת	101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	199.5	12.29
מגורים 5 מיוחד	1,423.43	87.71
סה"כ	1,622.93	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	199.5	12.29
מגורים ב'	1,423.43	87.71
סה"כ	1,622.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. קירות התמך לא יעלו על 3 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. מקומות החניה יהיו בקונטור המבנים הקיימים ככל הניתן.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג, גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגנות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי תנועה לרבות השלמת מדרכה בגבול התכנית.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 1/500 (לפי העניין) 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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. 3. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לדרך כניסה לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה באישור תושיה.</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפייע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה לרחוב המשיק לתכנית.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>זרכים</b></p> <p>השטח המסומן בגוון חול בתשריט מיועד לדרך מאושרת. על שטח זה יחול הוראות הפקעה</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כוללי
											שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	4	11.45	7	2	45	33.97	485	(1) 131	354	1424	1	1	מגורים	ב' מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	6	15.6	6.32	9	45	126.01	1795	(1) 552	1243	1424	2	1	מגורים	ב' מגורים	
						7.02	11	45	160	2280	(1) 683	1597	1424		1	<סך הכל>	ב' מגורים	

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל שטח חניה.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

1. יותרו 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.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.2 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע 2. ביצוע תכנית הסדרי תנועה לרבות השלמת מדרכה בגבול התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה