

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0733865

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש שכונת בית חנינה-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 :  
13/06/2021  
לאשר את התוכנית  
04/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/08/2020  
להפקיד את התכנית  
21/03/2021

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

תכנית חלה על חלק מחלקה 26 בגוש 30609 בבית חנינה ירושלים.  
התכנית המאושרת החלה הינה במ/3458/א המייעדת את החלקה למגורים 5 ותכנית 3000 ב המייעדת חלק מהחלקה לנוף פתוח.

בתחום החלקה קיים מבנה בן 5 קומות ללא היתר המוצע להריסה בתכנית זו.  
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד לשם הקמת מבנה חדש בן 8 קומות למגורים והקצאת שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש שכונת בית חנינה-ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0733865

מספר התכנית

1.437 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	221975
	קואורדינאטה Y	637900

1.5.2 תיאור מקום שטח ממערב מכביש מס' 1 (מוסא פלד), שכונת 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 בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	לא מוסדר	חלק		26

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה את התכנית 3000ב	החלפה	ב /3000
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 3458/א.	החלפה	במ/ 3458/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			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות	16: 52 23/02/2021	חגי יחיא איברהים	28/10/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 52 08/12/2020	אחמד עבאסי	08/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 50 01/10/2020	חגי יחיא איברהים	28/10/2019	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	אסעד אלקסואני			ירושלים	(1)		02-5856396		asadkiswani@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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 כתובת: שכונת בית חנינה..

**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
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים	שגירת אל דור		02-6260363		ibrahag@gmail.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)				musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226-ירושלים..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בשכונת בית חנינא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 ונוף פתוח לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת מספר יח"ד מירבי..
5. קביעת גובה בניה ומספר הקומות המירבי.
6. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח שטח.
10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	102
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

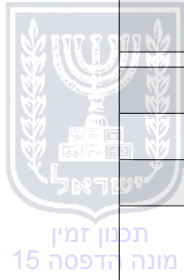
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	64	4.45
מגורים 5	1,272	88.52
נוף פתוח	101	7.03
סה"כ	1,437	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.21	4.47
מגורים ד'	1,090.48	75.86
שטח ציבורי פתוח	282.88	19.68
סה"כ	1,437.57	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מטרים</p> <p>2. 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 ניוד 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>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<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>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים והצללה
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית יתואם למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבור הפתוח יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>השטח המסומן בגוון חול בתשריט מיועד לדרך מאושרת.</p>	א



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 27.2	24	(1) 45	405	4420	1700	376	2344	1090	1	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	1	240

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, שטחי מחסנים, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

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

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) בהתאם לתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חניה	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>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. ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>1.ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית 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). 2. יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר לשצ"פ 102, בעת הצורך, לעת מתן היתר בניה.</p>
6.5	סטיה ניכרת	<p>א.מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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. ד. שלבי הביצוע כפי שמופיע בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטיה מהוראות שלבי ביצוע תחשב כסטיה נכרת. ו.כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<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,</p>



<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה, לרבות בנושא פתרון אוורור מהחניון ופתרון ניקוז בשטח התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס,</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח עבור השטח ציבורי פתוח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>יא- תנאי לטופס 4 סיום ביצוע השטח הציבורי פתוח להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
<p>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.</p>	

<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
<p>א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	<p>1. הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.</p>
2	אכלוס	<p>1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו כ 10 שנים.

