

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0800151

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכונת 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 :
27/10/2020
לאשר את התוכנית
11/04/2021

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

שם התכנית : הקמת בניין חדש בן 8 קומות בשכונת בית חנינה - ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

1. התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 7159 במיעדת החלקה לאיזור מגורים 1 מיוחד צפון ירושלים בתחום התכנית קיים בניין אחד שנבנה ללא התיר בניה. מצב בניין מוצע :
2. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג ושצ"פ סה"כ 24 יח"ד.
3. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות.
4. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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 בניין חדש בן 8 קומות בשכונת בית חנינה - ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0800151	מספר התכנית	
1.429 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	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

221050 קואורדינאטה X

636875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח" אל הודא 24, בית חנינה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30615	לא מוסדר	חלק		168-169

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
7159 / ב	168 - א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון 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
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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7159/ב למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7159/ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		22/12/2020	סלאם גית	12: 01 18/02/2021	מחייב לעננין: מס" קומות, גובה, קווי בניין.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 200	1	29/10/2020	מוחמד עמרו	13: 59 21/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/12/2020	סלאם גית	14: 21 09/12/2020		לא

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	מחמד נאפז גית			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-6285095	02-6285095	nafeez_2000@gmail.com

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..

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
ארכיטקטורה	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלות	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
אדריכלות	הנדסאי	סלאם גית	26204601	חץ אדריכלות	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567605	musa3m@hotmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

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 מבנה מוגרים בן 8 קומות מעל חניה תת קרקעית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג ושטח ציבור פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות, מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל-24 יח"ד.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין מבנה / גדרות ובניין להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. 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 ג'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,429	100
סה"כ	1,429	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,139.09	79.70
שטח ציבורי פתוח	290.15	20.30
סה"כ	1,429.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים.</p> <p>2- מרפסות:-</p> <p>א- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב- שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ג- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה- מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ו- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ז- במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>3- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ככל הניתן.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חיפורה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 1 יהיה הריסת המבנה והגדרות.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ג. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבות, סטיה מהם, תוחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מההוראות סעיף 4.1.2 (א)(2) (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	פסולת בניין

4.1	מגורים ג'
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס 1- תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 2- תנאי להיתר איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל. 3- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בוגרים בפועל בהתאם לנחיות אגף שפ"ע. 4- תנאי לטופס לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך ושטח זיקת הנאה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, ע"י אגף תוש"ה .</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 6. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס. 9. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : נגישות, אגף תוש"ה, מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית. 10. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת גישה מוטורית למגרש. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדר מדרגות מוגן ו/או מערכת מטפים. 12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור. 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום(תצ"ר). 14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות והבניה המסומנת להריסה .</p>



מגורים ג'	4.1
15. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שטח עם זיקת מעבר ברכב בתוך המגרש.	
16. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי תקניות.	
זיקת הנאה	י
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ורגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח. ג. שטח זיקת הנאה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, בפקוחה של אגף שפי"ע.	
חומרי חפירה ומילוי	יא
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
שמירה על עצים בוגרים	יב
תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת 4 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון, מתקני משחקים.	
הוראות	4.2.2
הוראות בניוי	א
1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה . 3. ראה סעיפים 4.1.2 (ט) תנאים להיתר, סעיף 4.1.2 (ח) תנאים לטופס אכלוס וסעיף 7.1 שלבי ביצוע .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	2	8	24.96 (3)	21	24	(2) 45	431	סה"כ שטחי בניה (1) 4910	1822	300	2548	1139	1	1	מגורים ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי (4)	קדמי (4)				
240	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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) שטח כולל מרפסות..
- (2) התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תכני..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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

6.2**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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**ניהול מי נגר**

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).

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. הבניין / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

6.5**היטל השבחה**

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

6.6**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאים לטופס לאכלוס	1- סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	מתן להתיר בנייה	אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס עיר.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16