

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0841320

**הקמת בניין בין 8 קומות עבור עמותת הלוטרנים בשכונת בית חנינא**



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 :

31/01/2021

להפקיד את התכנית

19/09/2021

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. התכנית חלה על חלקות 54 ו 55 בגוש 30605 בשכונת בית חנינא .
2. שתי החלקות הם בבעלות עמותת האיחוד הלותרני העולמי בירושלים.
3. שטח שתי החלקות הוא 1816 מ"ר.
4. על החלקות הנ"ל חלה תכנית מספר במ/3458א המאושרת ומייעדת את שתי החלקות לאזור מגורים 1 מיוחד -שבו מותר 75% בנייה ב-3 קומות.
5. תכנית זו מציעה :-
  - א. איחוד שתי החלקות ושינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד ולשטח ציבורי פתוח.
  - ב. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין בין 8 קומות עבור עמותת הלותרנים בשכונת  
בית חנינא

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0841320

מספר התכנית

1.816 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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

221442 קואורדינאטה X

639130 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מאי זיאדה, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מאי זיאדה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		54-55

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את 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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות	15: 46 25/08/2021	פהים עיד	25/08/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 44 25/08/2021	אחמאד אבו נייע	25/08/2021		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	13: 33 25/08/2021	אדיר אלוס	25/08/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 54 27/06/2021	פהים עיד	27/06/2021		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			עמותת האיחוד הלוטרני העולמי	ירושלים	מאי זיאדה (1)		02-5400966		greitem@p- ol.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: זכות החתימה בשם הארגון בישראל הינה של שניים מתוך מורשי החתימה ששמותיהם מפורטים להלן: א. אסכנדר כותאב, ת"ז 080423940 ב. וליד נמור, ת"ז 080053606 ג. Weinbrenner .Sieglinde German Passport # c3jk2wk2x.

**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	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966		officeabuleil @yahoo.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אתמאד אבו נייע	17879652	אא תנועה וכבישים	ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad @gmail.com
	יועץ נופי	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-9032190		office@adir- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בניין למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שיני יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד, שטח ציבורי פתוח ודרך חדשה.
2. הריסת הבניין הקיים בשתי החלקות, והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל הקרקע ומעל 2.5 קומות חניה תת קרקעיות לפי נספח הבינוי.
3. קביעת סך שטחים מירבים בתכנית.
4. קביעת מספר הקומות ומספר יח"ד בתכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
6. קביעת הוראות בינוי למגורים ושטח ציבורי פתוח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
8. קביעת קוי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות לעצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,804	100
סה"כ	1,804	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	58.85	3.26
מגורים ד'	1,453.5	80.59
שטח ציבורי פתוח	291.25	16.15
סה"כ	1,803.59	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.                  2. קירות התמך לא יעלו על 3 מטרים.                  3. מרפסות:</p> <p>3.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                  3.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.                  3.3 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.                  3.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.                  3.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית בלבד. 2. מספר מקומות החניה למגורים יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.                  ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.                  ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.                  ד. שלביות ביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינו מחייב וכל סטיה מההוראות אלה תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ד'
	<p>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</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. כריתת העצים ושימורים יהו בשלב היתר הבניה ועל פי ההנחיות של עיריית ירושלים, כולל הגשת ערבות בסיכום עם אגף שפ"ע.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות והאלמנטים מתחום הדרך המוצעת.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>11. 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.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו 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).</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גינות ואזורים למתקני משחקים, נטיעות וגינות, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי .
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p> <p>3. גובה גדר בחזית הקדמית לשצ"פ לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה 1965 התשכ"ה, למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת. 2. תווי הדרך, רוחבה יהיה כמצוין בתשריט. 3. שטח המיועד לדרך יחול עליו סעיף הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
400	(5)	(5)	(5)	3	8 (4)	27.04 (3)	40	45 (2)	445 (1)	6464	2830	600	3034	1453.5	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:

השטחים המפורטים בטבלת שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) 1992 לרבות שטחי חניה, מרפסת למרחבים מגוינים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח למרפסות. אחוזי הבניה המרביים מעל הכניסה הקובעת הינם 250%.
- (2) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (4) 8 קומות בכל חתך מעל חניה תת קרקעית.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

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.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.3 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	התכנית תבוצע בהניף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	היתר בנייה	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון לשטח הציבורי בתיאום אגף שפ"ע.
3	טופס אכלוס	ביצוע השטח הציבורי בפועל

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה .

