

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

06/04/2022

תכנית מס' 101-0862102

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעוד למגורים ב', בית חנינה, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה 276 בגוש 30604 הנמצאת בצפון שכונת בית חנינה השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך מאושרת בהתאם לתכנית במ/ 3458 /א. בשטח קיים בניין הכולל 3 יח"ד, חלק מהבניין קיים מתקופה ארוכה וחלקה נבנה בהתאם להיתר בניה 1998/372

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד למגורים ב', בית חנינה, ירושלים
מספר התכנית	101-0862102	
שטח התכנית	0.860 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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

222100 קואורדינאטה X

638600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ליד מנזר סנט ג'ימס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	אג'יאל	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	לא מוסדר	חלק	276	

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	5166/ב
16/07/1959	1586	687	התכנית הזו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022/א	החלפה	מק/5022/א
11/01/1998	1269	4605	התכנית הזו 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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא השימור, גובה הבנייה ומס' קומות	17: 19 19/12/2021	אחמד אבו חוסין	19/12/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד חלק 1	16: 04 25/11/2021	שרון כהן שנצר	25/11/2021	1	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד חלק 2	16: 07 25/11/2021	שרון כהן שנצר	25/11/2021	2	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד חלק 3	16: 11 25/11/2021	שרון כהן שנצר	25/11/2021	3	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	10: 35 13/12/2021	עומר גיבר	07/12/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 12 19/12/2021	אחמד אבו חוסין	19/12/2021		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
ד"ר	פרטי	בשארה סחאר			ירושלים	אל קירמי				bisharasahh ar1@gmail. com

**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	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינה	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331		jaberomar.en g@gmail.co m
מודדת מוסמכת	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@yaho o.com
אדריכלית שימור	יועץ	שרון כהן שנצר	112814		מבשרת ציון	הרב יוסף חיים	7			s.cohenshanz er@gmail.co m



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 12



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

תוספת 4 יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מספר הקומות מירבי.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
5. הגדלת מספר יח"ד המירבי.
6. קביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בניין וגדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור והעתקה.
10. קביעת הוראות שימור
11. קביעת הוראות בגין דרך לביטול ודרך משולבת



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 ב'	1
דרך משולבת	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להעתקה/שחזור	דרך משולבת	101
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	213	24.77
מגורים 5 מיוחד	647	75.23
סה"כ	860	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	39.72	4.61
מגורים ב'	821.09	95.39
סה"כ	860.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> 1. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<b>חשמל</b> תנאי למתן היתר בניה : 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.
ג	<b>תקשורת</b> מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ד	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. 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. 2. גובה הבניה ומס' הקומות המריביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	<b>פסולת בניין</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטנים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>5. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <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 סלולוריים), 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 למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות כיבוי והצלה, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבנין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תיק התייעוד עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי, פרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. אין לדקק קירות מקוריים.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ה. יש לשמור על מראה תואם לסוג האבן ועיבודה בתוספת. סוג האבן יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>ז. תוספת הבניה תפוקח ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ח. כל עבודה שתאושר בבניין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>



4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. רוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט</p> <p>2. תכנון הדרך יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות.</p> <p>4. הדרך המשולבת תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	12.4 (1)	7	160	1310	35	90	135	1050	821	1	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותרו חד' עליה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.



קדמית כנסן זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

1. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2

### ניהול מי נגר

ייוותרו לפחות 25% 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).

6.3

### שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם.
2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה.
4. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, לשם הבטחת ביצוע המפורט.
6. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, לחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור הנ"ל.

6.4

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה. יהרסו כתנאי לתעודת גמר.

6.5

### 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12