

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0893487

הקמת בנין חדש, שכ' בית חנינא, רח' אל בניאס



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

להפקיד את התכנית

12/01/2022

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

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית חנינא בירושלים, ששטחה 0.683 דונם ויעוד מגרש 14 לפי תב"ע 7462 א המאושרת מגורים 1 מיוחד.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 75% (איזור מגורים 1 מיוחד) לאיזור מגורים ג' עד 180%, שינוי בקווי בנין, שינוי במס' הקומות המירבי עד 5 קומות, לשם הגדלת מס' יחיד בשטח החלקה. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|-----|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| שם התכנית | מספר התכנית | 1.2 |
| שטח התכנית | 0.683 דונם | 1.2 |
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
| 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

221310 קואורדינאטה X

639340 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בניאס, בית חנינא

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 | אל בניאס | | |

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30605 | מוסדר | חלק | | 126 |

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 |
|-------------|------------------|
| א/7462 | א14 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62. | החלפה | 62 |
| 14/06/2007 | 3144 | 5680 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7462 א למעט האיחוד וחלוקה | החלפה | 7462 / 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 | | | בשיר טויל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בשיר טויל | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 17 05/12/2021 | מחמד אבוו זניד | 05/12/2021 | | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 17: 49 18/12/2021 | מחמד אבוו זניד | 14/12/2021 | | 1: 500 | 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 |
|----------------|-----|------------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | אחר | פוזי בכרי | | ירושלים | ירושלים | אל בניאס) (1 | | 02-5380601 | 02-5380306 | loai.bakri1984@gmail.com |
| | אחר | כרים זגייר | | ירושלים | ירושלים | אל בניאס) (1 | | 02-5380601 | 02-5380306 | zger_ahmad11@yahoo.com |
| | אחר | עבד אלמנעם זגייר | | ירושלים | ירושלים | אל בניאס) (1 | | 02-5380601 | 02-5380306 | zger_mustafa22@yahoo.com |
| | אחר | עבד אלחכים זלום | | ירושלים | ירושלים | אל בניאס) (1 | | 02-5380601 | 02-5380306 | abed_alhke76@yahoo.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 |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|---------|---------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | בשיר טויל | 105556 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | 02-5380306 | 02-5380306 | daoud_mashni@yahoo.com |
| בנין | הנדסאי | מחמד אבוו זניד | 38389 | | ירושלים | גבעת התחמושת (1) | | 02-5380601 | 02-5380306 | abuznaid2010@gmail.com |
| מודד | מודד | מוראד מחיסן | 1310 | | ירושלים | שרגאי זלמן | | | | morad1976@gmail.com |

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 חדש בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי .
5. הגדלת מספר הקומות המירבי מעל קומת חניה תת-קרקעית.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

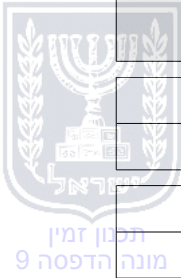
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 1 מיוחד | 683.34 | 100 |
| סה"כ | 683.34 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 683.34 | 100 |
| סה"כ | 683.34 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. גובה גדר מסביב למגרש לא תעלה על 1.2 מטר כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי</p> <p>מרפסות:</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> <p>4. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ג' בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> |
| ב | <p>גגות</p> <p>א. תותר גג שטוח בלבד.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירביים כמצויינים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות ביצוע הינן מחייבות אי עמידה בהם תהווה סטיה ניכרת</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> |
| ו | <p>פסולת בניין</p> <p>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> |
| ז | <p>קווי בנין</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

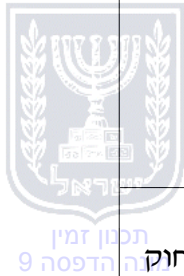


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ט | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. ז. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבנין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה. ט. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. י. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. כ. תנאי להוצאת היתר יהא אישור תצ"ר</p> |
| י | <p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> |



| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| יא | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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> |



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 | 1 | 5 | (3) 15.6 | 10 | (2) 45 | (1) 260 | 1776 | 546 | 280 | 950 | 683 | 1 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | בניין / מקום | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|--------|---------|--------------|--------------------------------|
| מגורים ג' | מגורים | 1 | 1 | 100 |

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) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.

(2) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

(3) גובה רצפת הגג יהיה 15.60 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 734.00. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"יי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|---|
| 1 | היתר בניה | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | טופס 4 | 1. נטיעה של עצים בוגרים בשטחים הפונים לרחובות בתאום עם אגף שפע. 2. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

