

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1087550

הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא 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 :
20/03/2023

לאשר את התוכנית
29/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/10/2022

להפקיד את התכנית
04/01/2023

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

התוכנית מוגשת על מגרש 42 עפ"י תוכנית 7828 א, חלק מחלקה 195 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא בירושלים.
בהתאם לתוכנית 7828 א המגרש נשוא התכנית מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.
התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה, ומספר הקומות המרבי, והפרשת שביל להולכי רגל.
התקבל בשטח התכנית היתר בניה (מספר בקשה להיתר 2014/0516.01).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1087550

מספר התכנית

1.789 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

לי"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

221300 קואורדינאטה X

638200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח אל בארודי בית חנינא 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	אל בארודי סמ 8	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	מוסדר	חלק		141-142, 285

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 /7828	א42

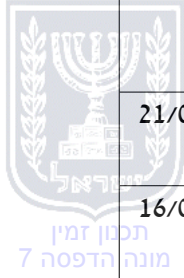
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
22/04/2012	3471	6403	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 7828 / א למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	7828 / א
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 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 דאר טאה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד דאר טאה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 57 24/11/2022	אחמד דאר טאה	24/11/2022	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה	16: 57 24/11/2022	מוחמד עמרו	24/11/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא	מצב מאושר	14: 04 04/04/2022	בנאן גריב מוסא	04/04/2022	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	פרטי	חסין מוחמד סלאמה		דרכון אמריקאי	ירושלים	אל בארודי	8	02-6764052	02-6764052	ferasshamas na1996@gm ail.com

1.8.2 יזם

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 דאר טאה	24539137		ירושלים	דרך בית חנינא	7	02-6764052	02-6764052	atad_cg@hot mail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yar den-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הגדלת זכויות הבנית ומספר הקומות לשם הקמת בניין מגורים וקביעת שטח לשביל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג ושביל.
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מספר יחידות דיור מרבי.
6. הגדלת מספר הקומות המרבי ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה.
8. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

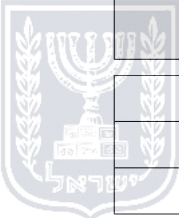
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,789	100
סה"כ	1,789	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,647.6	92.55
שביל	132.65	7.45
סה"כ	1,780.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



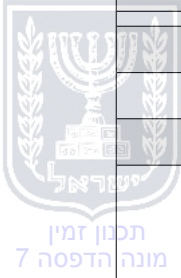
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה - יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	גגות תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ג	חניה 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
ד	סטיה ניכרת א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. גובה הבניה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ג. מספר הקומות המירביים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ד. סטיה משלבי ביצוע בסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,



מגורים ג'	4.1
<p>למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח עבור השביל בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>2. סיום ביצוע השביל בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	ח
שביל	4.2
שימושים	4.2.1
שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל ורכב, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>2. השביל יפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>	א



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי						צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
(4)	(4)	(4)	19.5 (3)	14	24	45 (2)	250 (1)	4114	1148	427	2539	1648	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
240	(4)	1	מגורים	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המירביים למגורים מעל הקרקע הינם 180%.
- (2) תכסית תתקרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 15% 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).

6.5**פסולת בניין**

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.

6.6**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה מיועד להריסה. ויהרסו כתנאי להתחלת הבנייה.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה.	אישור תכנית לפיתוח השביל בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	תנאי לטופס איכלוס.	סיום ביצוע השביל בתיאום עם אגף לשפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7