

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1019629

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית 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 :

12/06/2022

לאשר את התוכנית

02/05/2023



תאריך 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

שם התכנית : הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית חנינא.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא שטח 3106 מ"ר, התכנית חלה על חלקה 83 בגוש 30611 בשכונת בית חנינא ירושלים, לפי תצ"ר 208/2014. היעודים המאושרים עפ"י התכנית המאושרת 7469א הוא אזור מגורים 1 מיוחד.

מצב בניין מוצע :

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות, שביל ושטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית חנינא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1019629	מספר התכנית	
3.106 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	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

221100 קואורדינאטה X

637700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חליל אל סכאכניי 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

שכונה בית חנינא-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		83

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 / 7469	ב44

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
16/12/2014		1989	6944	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7828/א, למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7469/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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 02 23/01/2023	סלאם גית מסוודה	23/01/2023		1: 200	מנחה	אדריכלות
לא		13: 11 04/01/2023	מוחמד עמרו	04/01/2023		1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 49 14/09/2022	ישראל חיימן	14/09/2022		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	גמאל גולאני (1)			ירושלים	דרך בית חנינא		052-7553893		jamaljoulan e55@hotmail. il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית.

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	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלדאוודי	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@g mail.com
אדריכלית	הנדסאי	סלאם גית מסוודה	26204601	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 בנייה ומספר קומות ופיתוח שצ"פ ושביל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1מיוחד למגורים ד', שביל ושטח ציבורי פתוח.
- 2-קביעת שטחי הבניה מירבים בשטח התכנית.
- 3-קביעת מספר קומות מירבים .
- 4-קביעת מס' יח"ד מירבים.
- 5-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 6-קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7-קביעת קוי בנין חדשים.
- 8-קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 9-קביעת הוראות הפקעה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	202, 201
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין עילי	שביל	101
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	202, 201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	3,106	100
סה"כ	3,106	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,182.31	70.26
שביל	170.68	5.49
שטח ציבורי פתוח	753.27	24.25
סה"כ	3,106.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1-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". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>2- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3- גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכד יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</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 .</p> <p>3-המעלית המובילה אל מרתף החניה יהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1- מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2- קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב, כל צמצום קו הבנין לגבולות המגרש יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>3- סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מ' ממפלס הכביש סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>5-סטיה מהראות סעיף 4.1.2 (א)1 (מרפסות) תחשב כסטיה נכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1- תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי והשביל בפועל, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2- תנאי להיתר איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל.</p> <p>3- תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, לפחות מול חזית התכנית, והתחברות למצב קיים.</p>	<p>ו</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>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> <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- הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>7- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי הפתוח מול אגף שפ"ע.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון לעניין חיבור המגרש לדרך המאושרת עם אגף תוש"ה.</p> <p>9- תנאי להיתר בניה יהי אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך ממנה הגישה לתכנית, לרובת מדרכה.</p> <p>10- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם לתקן ולהנחיות תכנון חניה.</p>	<p>ז</p>
<p>עתיקות</p> <p>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.</p>	<p>ח</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. גן משחקים.</p> <p>ב. מעברים ושבילי להליכ רגל בלבד</p> <p>ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>	<p>א</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א

השטח המסומן שביל הינו מעבר חופשי להולכי רגל, תוכן תכנית פיתוח שתוגש לידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להוצאת להיתר בנייה. תכנית תכלול מפלסים, גינון, נטיעות, בתאום עם אגף שפ"ע.



מכון זמין
מונה הדפסה 23



מכון זמין
מונה הדפסה 23



מכון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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									
							אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	3	8	29	48	(1) 45	522	8428	3276	328	547	4278	1617	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	8	28	16	(1) 45	466	2730	928		202	1600	564	1	2	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			צידי	קדמי				
480			(2)	(2)	1	1	מגורים	ג'
160			(2)	(2)	1	2	מגורים ג'	ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 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) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% ..

(2) לפי המסומן בתשריט..

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	ניהול מי נגר
	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).
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	הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן היתר בניה	1- אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשביל לאישור מחלקת שפ"ע. 2- תיאום תכנון חיבור המגרש לדרך מאושרת מול אגף תושיה והסדרי תנועה.
3	תנאים לטופס לאכלוס	1- סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח והשביל בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- ביצוע גישה מוטורית למגרש בפועל. 3- נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.