

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0869644

**הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת בית חנינה בירושלים**



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 :

23/01/2024

לאשר את התוכנית

11/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005075306/310>

## דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם ברחוב פידי אל עלמי בשכונת בית חנינה.
2. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ב' לשם הגדלת אחוזי בניה.
3. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפני שנת 1967, ובוצעו תוספות בניה לפי היתר מספר 92/740.
4. התוכנית מציעה תוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים.
5. התכנית מציעה שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב ושטח ציבורי פתוח בהתאם לתיאום התכנוני אשר נעשה עם מחלקת מהנדס העיר.
6. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת בית חנינה בירושלים

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0869644
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

2.822 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

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

221886 קואורדינאטה X

637845 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' פידי אל עלמי, 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	אל עלמי פידי	16	

שכונה בית חנינה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	41	42-43, 45-47, 55-56, 918

**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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ 5022/ א</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/ 5166</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מבטלת את תכנית א/ 3458.	החלפה	<u>במ/ 3458/ א</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, שאר הנושים הינם מנחים בלבד	16: 00 11/02/2024	איהאב זין	11/02/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	13: 06 28/09/2022	אייגנר אורי	28/09/2022	8	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה מנחה	16: 08 11/02/2024	מוחמד חמאדה	11/02/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 47 16/01/2023	בנאן גריב מוסא	16/01/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6295710	02-6296453	mlrachel@jerusalem.uni.il
	פרטי	(2)		עבד רבוה מוסה דרכון אמריקאי	ירושלים					gfs407@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים בניין מספר 1.

(2) כתובת: דרך בית חנינה, ירושלים.

**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
מהנדס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אייגנר אורי			ירושלים	(1)				oritrees@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
יועץ תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	דילתא שירותי הנדסה	ירושלים	(3)		02-6718565		m.r.hamadeh@hotmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(4)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: המכבים 1 ענב 4485700.

(2) כתובת: אל אצמע, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: צור באהר.

(4) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 18



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 שתי קומות מעל בניין קיים, הרחבת דרך, הסדרת שביל קיים ושצ"פ

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי במערך יעוד הקרקע כלהלן:

א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.

ב. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד לדרך מוצעת, שביל ושצ"פ.

ג. שינוי ייעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ.

ד. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשביל.

2- קביעת קווי בניין חדשים למגרש.

3- קביעת מס' הקומות המירבי.

4- קביעת שטחי בניה מירביים.

5. קביעת מספר יח"ד מירבי.

6- קביעת שלבי ביצוע.

7- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	5, 3
דרך מוצעת	2
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	5
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שביל	4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	788.04	27.93
מעבר ציבורי להולכי רגל	1,022.96	36.26
שטח ציבורי פתוח	1,010.58	35.82
<b>סה"כ</b>	<b>2,821.58</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	45.6	1.62
מגורים ב'	679.59	24.08
שביל	1,086.82	38.52
שטח ציבורי פתוח	1,009.64	35.78
<b>סה"כ</b>	<b>2,821.65</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.  2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ', מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים.  3. מרפסות:  א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5  ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.  ג. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.  ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.  ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות.  2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב בתא שטח 1, תא שטח 2 ובתא שטח 5 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי להתחלת העבודה בשטח.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.  2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין בצבע תכלת הינו עבור המחסן הקיים בקומת הקרקע, וחלק מחדר המדרגות בצד המזרחי בקומת הקרקע ובקומה א' בהתאם לתשריט ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדות להעתקה וייעתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	לאחר קבלת אישור אגף שפ"ע. הוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג ההעתקה, וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה ייקבעו ע"י מח" הגננות, על פי מפרטים גניים מקובלים, כתנאי בהליך רישוי. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר.
ח	<b>גמישות להיתר</b>
	1. תותר חריגה של 30ס"מ מקווי הבניין לצורך תוספת עמודים לחיזוק המבנה. 2. תותר סטיה מקו בניין עד 3מ' מגבול המגרש עבור תוספת ממ"ד בחזית הפונה לכיוון השצ"פ, ובכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי טעמו ומחלקת שימור.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינות. ג. פינות ישיבה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ויפותח ע"י עיריית ירושלים, כאשר הנו פנוי מכל גדר וחפץ. 2. השצ"פ מיועד להפקעה ויופקע ע"י העירייה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	השטח המסומן כדרך חדשה מיועד להרחבת דרך, שטח הדרך מיועד להפקעה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. במעבר הציבורי יותר מעבר לכלי רכב. 2. תנאי בהליך הרישוי, יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	1	4	8.8	6	45	165.83	1127	60	67	124	876	679.58	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
60	(1)	1	מגורים	מגורים ב'

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 כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יותרו 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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום תא שטח מספר 1.</p> <p>4. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך והשביל לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה, והגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושייה.</p> <p>5. יהיה קבלת חו"ד המחלקות הבאות: נכסים, אגף תושייה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, חב' חשמל, איכות הסביבה, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.</p> <p>6. הגשת סקר עצים לאגף שפ"ע.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. 2. הריסת גדרות מבנים וסככות בתאי שטח מס' 1, 2 ו-5 בלבד, לפני תחילת ביצוע תוספת הבניה.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע בתא שטח מס' 1.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה