

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1107911

הגדלת זכויות בנייה והפרשת שצ"פ בשכ' בית חנינה, 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 :
07/01/2024
לאשר את התוכנית
22/02/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/11/2022
להפקיד את התכנית
10/10/2023
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

1. תכנית חלה על מגרש 89ב' גוש 30615 ע"פי תכנית 7158ב' בשכונת בית חנינה, ירושלים .
2. על חלקה חלה תכנית מאושרת 7158ב' אשר מייעדת את חלקה לאזור מגורים 1 מיוחד.
3. בחלקה קיים בניין לפי היתר בנייה (תיק 2016/296.01) ללא עבירות בניה ,
4. התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים למען יצירת 7 יחידות דיור חדשות (סה"כ 18 יחיד) כן מוצע שינוי יעוד למגורים ב' ושצ"פ.
5. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בנייה והפרשת שצ"פ בשכ' בית חנינה, ירושלים.

מספר התכנית 101-1107911

1.2 שטח התכנית 2.017 דונם

1.4 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

220824 קואורדינאטה X

637175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עבד אל חמיד שומאן סמטה 5**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	עבד אל חמיד שומאן		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		88-90, 107, 910

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
7158 / ב	ב89

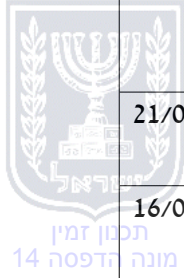
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 כפופה להוראות תכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחלפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
28/09/2014		15	6887	תכנית זו מחלפה את תכנית 7158/ב למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	7158/ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מורד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מורד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	24/04/2023	נביל ראגאבי	09: 43 19/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/07/2023	נביל ראגאבי	13: 52 19/07/2023		לא

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
מר	פרטי	אברהמים זנאירי (1)			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן		02-5011180		aballah34@ hotmail.co m
גברת	פרטי	עדלה זנאירי			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן		02-5011180		aballah34@ hotmail.co m
מר	פרטי	פאוד זנאירי (1)			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	1	02-5011180		aballah34@ hotmail.co m
מר	פרטי	רמזי זנאירי			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן		02-5011180		aballah34@ hotmail.co m

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי		02-5011180		nabeelrajabi @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	בנאן גארב	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5090999	02-5091000	musa3m@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניה מעל בניין הקיים, והרחבת קומת מרתף והפרשת שטח ציבור פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת קווי בניין חדשים .
3. קביעת מספר קמות מרביים
4. קביעת סך שטחים מרבי בתכנית .
5. קביעת מסי יחידות הדיור המרביים .
6. קביעת הוראות בינו ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח .
7. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה .
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	101
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,017	100
סה"כ	2,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,833.52	90.89
שטח ציבורי פתוח	183.71	9.11
סה"כ	2,017.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת בניה מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם למתאור בנספח הבינוי. תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> <p>2. קביעת בינוי לתוספת בניה במרתף בהתאם למתאור נספח הבינוי.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסת יוקמו בהניף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במדיה ומרפסת מוצעת לסגירת לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<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>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה</p>

מגורים ב'	4.1
<p>נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3.תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תושי"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.	4.2.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. השטח ציבורי פתוח יתוכנן ויפותח בהתאם להנחית אגף שפ"ע.</p>	



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	2	4	12.48 (2)	10	18	45 (1)	270	4961	1655	586	400	2320	1834	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
180	(3)	(3)	1	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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) תכסית תת קרקעי עד 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14