

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1077189

הצרכת שטחים, הסדרת דרך חדשה ושינוי יעוד קרקע למגורים ד', בית חנינה



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:

30/09/2024

לאשר את התוכנית

07/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/01/2023

להפקיד את התכנית

21/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005217540/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקי חלקות 99 ו-105 גוש 30607, הנמצאת בשכ' בית חנינה.

רקע תכנוני לתכנית:

1. כיום החלקה מיועדת לשטחים פתוחים, שטח למבני ציבור, אזור מגורים 1 מיוחד, שצ"פ ומעבר לפי תכנית 6671.
2. אין בניינים קיימים בשטח.

התכנית מציעה:

1. הקמת 2 מבני מגורים בני 8 קומות בחדך, סה"כ 64 יח"ד.
2. החלפת שטחים והרחבת השטח המיועד למבני ציבור.
3. שינוי ייעודי קרקע למגורים ד' ומגורים ב' ולמבנים ומוסדות ציבור ושביל.
4. הגדלת אחוזי הבניה בתא שטח מסי 1 ל 32.0%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים, הסדרת דרך חדשה ושינוי יעוד קרקע
למגורים ד', בית חנינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1077189

שטח התכנית 1.2
10.929 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 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
קואורדינאטה X	221000
קואורדינאטה Y	638400

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי של שכונת בית חנינה

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
		אלזיתונה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	מוסדר	חלק		99, 105

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את ההוראות של תכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
28/01/2002		1238	5049	הוראות תכנית 6671 חלות על השטח המיועד למגורים ב'.	שינוי	<u>6671</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			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 51 04/01/2024	אחמד אבו חוסיין	04/01/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 52 04/01/2024	מחמד עמרו	04/01/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 10 05/01/2024	אחמד אבו חוסיין	04/01/2024	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		info@jerusalem.muni.il
מר	פרטי	חוסין סלאמה (1)			ירושלים	דרך רמאללה	596	077-4447875	077-4447875	adv_lawme@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית בעל דרכון ארצי"ב 565918515, כתובת: תד. 66587 ירושלים, אצל עו"ד שאדי גיאבר.

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	אתמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@yahoo.com
תנועה	יועץ	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הצרחת שטחים וקביעת בניוי לבניין מגורים ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור למגורים ד'.
2. שינוי יעוד קרקע משטחים פתוחים למבני ציבור ומגורים ד'.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל ושצ"פ למגורים ב' ודרך מוצעת.
4. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך ולמגורים ב'.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
7. קביעת מספר קומות מירבי.
8. קביעת מספר יח"ד מירבי.
9. קביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור.
11. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
12. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3, 2
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	103
דרך מוצעת	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	3, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	3,838.04	35.12
מבנים ומוסדות ציבור	1,813.26	16.59
שביל	255.1	2.33
שטח ציבורי פתוח	1,867.28	17.09
שטחים פתוחים	3,155.41	28.87
סה"כ	10,929.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,217.57	11.14
מבנים ומוסדות ציבור	3,000.01	27.45
מגורים ב'	3,838.04	35.12
מגורים ד'	1,888.62	17.28
שטח ציבורי פתוח	984.85	9.01
סה"כ	10,929.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי על שטח זה תחולנה הוראות תכנית 6671 בעניין אזור מגורים 1 מיוחד.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך. 2. המרחק בין הבניינים במגרש לא יפחת מ-6 מטרים. 3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. 4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך, רווחה, חברה, תרבות וספורט.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. תכנון השטח יהא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
ב	פרוגרמה לשטחי ציבור 1. השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. 2. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהר בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גינה ציבורית, גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים.
4.4.2	הוראות
א	תשריט התכנית 1. תכנון השטח יהיה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.5.2	הוראות
א	דרכים 1. מפלס הדרך הסופי ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה. 2. תוואי הדרך והרחבה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
640	4	4	4	4	5	(1) 8	64	12444	6400	720	815.5	4508.5	1888.62	1	מגורים	מגורים ד'
	3	3	3	3	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2089	2	מגורים	מגורים ב'
	3	3	3	3	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1749	3	מגורים	מגורים ב'
	3	3	3	3	2	6		14400	4800		600	9000	3000	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

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) 8 קומות מעל חניה תת קרקעית ומחסנים. בניין מערבי 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חד' מכוונות וחד' יציאה לגג..
- (2) בהתאם להוראות תכנית 6671..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם אגף תברואה, המחלקה לאיכות הסביבה, רשות העתיקות, חברת החשמל, רשות כבאות והצלה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך מדרום באישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תצ"ר (תכנית לצרכי רישום).
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

6.2**חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. החניה המוצעת תהיה בתחום המגרש בלבד

6.3**סטיה ניכרת**

- א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת
- ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת
- ג. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.
- ד. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.

6.4**ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.5**עתיקות**

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.

6.6**חשמל**

1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד .
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.

6.7**תקשורת**

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון

6.7 תקשורת	
והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.8 פסולת בניין	
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.	

6.9 קולטי שמש על הגג	
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

6.10 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.	

6.11 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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתרי בניה	תותר הוצאת היתר בניה בכל תא שטח בנפרד
3	טופס איכלוס	נטיעת עצים בפועל
4	תעודת גמר	ביצוע דרך גישה מוטורית למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה ואגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17