

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1255405

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד 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:  
10/12/2023  
לאשר את התוכנית  
11/07/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
10/12/2023  
להפקיד את התכנית  
08/04/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005329842/310>

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בית חנינה ירושלים  
התכנית נמצאת בחלקה 119 בגוש 30615 בבית חנינה ירושלים בשטח 1355 מ"ר  
היעודים המאושרים עפ"י התכנית המאושרת 7159/ב הוא אזור מגורים 1 מיוחד  
תכנית 7159/ב הינה תכנית איחוד וחלוקה שהגדירה את תחומי חלקה זו בתא שטח 119 א' החלה על חלקות 119-  
118 בחלקן.  
מצב בניין מוצע:

1- בתחום התכנית מוצע הקמת שני בניינים חדשים בן 8 קומות מעל 3 קומות חניה לשם יצירת 24 יח//ד  
2- הקצאת 20% משטח התכנית לשצי"פ.

זים התכנית הוא הבעלים של החלקה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

220900 קואורדינאטה X

636900 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב אלהודא 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל הודא	ירושלים

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		118-120, 1002

**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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א119	ב / 7159

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א	החלפה	<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 מחליפה הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	<u>62</u>
05/12/2013		1902	6709	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7159, למעט האיחוד וחלוקה	החלפה	<u>ב/7159</u>



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 37 17/03/2024	בשיר טויל	17/03/2024		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 47 06/01/2024	בשיר טויל	06/01/2024		1: 100	רקע	תנועה
לא		17: 27 06/02/2024	בשיר טויל	06/02/2024		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	חלוי אסקפי (1)			ירושלים		14	02-5865426	02-5865324	doc.haluel @yahoo.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלחנסאה 3 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
	עורך ראשי	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
	מודד	עבד לוזי	1636		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865324	aalawize@ya hoo.com

(1) כתובת: מרג אלמהור 2.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הקמת שני מבנים ופיתוח שטח ציבורי פתוח

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג, שטח ציבורי פתוח
- 2- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 3- קביעת קו בניין.
- 4- קביעת מספר קומות מירבי
- 5- קביעת מספר יח"ד מירביים.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 7- קביעת תנאים בהליך הרישוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,355	100
סה"כ	1,355	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,083.17	79.98
שטח ציבורי פתוח	271.16	20.02
סה"כ	1,354.33	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.                  2- החניה תהיה תת קרקעיות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1- מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה                  2- מרפסות                  א- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.                  ב- שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.                  ג- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.                  ד- מידת העומק של מרפסות לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.                  ה- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות"                  במידה ומרפסות מוצעות לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.                  3- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.                  4- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה, בעומק של 1.5 מ' לפחות.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1- מספר הקומות המירבי כמצוין המסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת                  2- קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב, כל צמצום קו הבנין לגבולות המגרש יחשב סטיה ניכרת.                  3- סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו יחשב סטיה ניכרת.                  4- מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה ולא יעלה עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.                  5- סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(2)(מרפסות) תחשב כסטיה נכרת</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1- תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל. בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.                  2- תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p>





4.1	מגורים ג'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      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).</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.                      ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)                      ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.                      ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע.                      ט. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).                      י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבנין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.                      יא. תנאי למתן היתר בנייה. יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות.                      יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גינה ציבורית
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
2.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ ממחלקת הגננות באגף שפייע בעיריית ירושלים.	



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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	24	(1) 45	453	4903	2200	200	443	2064	1083	מגורים ג'




תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	240	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 קרקעית 80%.

(2) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ותכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

**6.2 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס תעודת גמר	יהא סיום פיתוח השצ"פ שבתחום התכנית.
3	תעודת גמר	יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15