

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1133388

הריסת בנינים קיימים ובנית בנין חדש למגורים ומסחר, שכ' בית חנינא

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/08/2024

לאשר את התוכנית

11/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/04/2024

לאשר את התוכנית

07/05/2024

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252788/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית חנינא בירושלים, שטח 1.202 דונם יעוד הקרקע לפי תכנית במ/3457 המאושרת הינו אזור מגורים 1מיוחד.
מטרת התכנית היא שינוי יעוד לאזור מגורים ג', הגדלת אחוזי הבניה מ 75% ל 250%, שינוי בקווי בניין, שינוי במס' הקומות המירבי עד 8 קומות, הגדלת מס' יחיד והפרשה של דרך.
על החלקה קיים שתי בנינים מלפני 1967 ומסומנים להריסה להקמת בניין חדש על החלקה.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הריסת בנינים קיימים ובנית בנין חדש למגורים ומסחר, שכל' בית חנינא		
מספר התכנית	101-1133388	
שטח התכנית	1.202 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

קואורדינאטה X

221444

קואורדינאטה Y

637201

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' בית חנינא, רח' אל מונזר סמטה 6

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 מונזר סמ 6		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		25

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

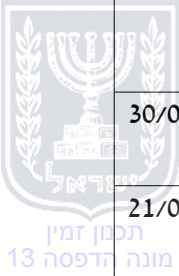
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מק/ 5022 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022 א	4847	2432		30/01/2000
<u>5166 ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5166 ב.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959
<u>במ/ 3457 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית במ/ 3457 א	4400	2778		19/04/1996



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				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		08/04/2024	מחמד אבוו זניד	16: 47 08/04/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		19	13/03/2024	מחמד אבוו זניד	14: 08 13/03/2024	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/12/2022	מחמד אבוו זניד	14: 31 01/04/2024		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
	פרטי	זכריא סיאם (1)		ירושלים	ירושלים	אל מונזר סמ 6		02-5380306		zkcreaseam51@gmail.com

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. כתובת: ירושלים, שכל בית חנינא, רח' אל מונזר סמ 6.

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		054-6773965		daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (2)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת (3)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, שכל' שועפט, רח' אל ח'נסה.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(3) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בנין חדש למסחר ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לייעוד מגורים ומסחר, ודרך.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
5. קביעת מס' הקומות מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין שימור.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	101	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		להריסה	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,202.7	100
סה"כ	1,202.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	138.54	11.52
מגורים ומסחר	1,064.16	88.48
סה"כ	1,202.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר או תעסוקה בחזית המסחרית
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. גובה הגדר בחזיתות הפונות לרחוב לא תעלה על 1.2 מטר ממפלס הרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים. 2. גובה קירות תמך בכיוונים האחרים לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש, ייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה. 3. החזית המסחרית תהיה במפלס המדרכה 4. חזית קומת קרקע תהיה לשימוש מסחר ו/או תעסוקה. 5. הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שימושי המסחר/התעסוקה יהיו נפרדות. 6. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. 7. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. השטחים העיקריים למרפסות מצויינים בעמודת "מרפסות" בטבלה 5 ב. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר שטח עיקרי. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	שימור אבני הקירות של המבנה ההיסטורי ישולבו בבניית המבנה החדש.
ג	סטיה ניכרת א. מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 סמ' לכל היותר ממנה, סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. הוראות בעניין שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות ואי עמידה בהם תהווה סטיה ניכרת. ד. מספר הקומות הינו מחייב, הגדלת מספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. דרך למעט מסילת ברזל.

4.2	דרך מוצעת
	ב.מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים א.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב.השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
						עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר	חניון	1	1			2555	2555											
מגורים ומסחר	מסחר	1	1		282	77	359											
מגורים ומסחר	מגורים	1	1		1783	518	2301											
מגורים ומסחר	>סך הכל<	1	1	1064	2065	595	5210	2550	490 (1)	45 (2)	21	19.73	27.56	8	3	(3)	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מועד הפקה: 14/04/2024 14:33 - עמוד 13 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 13

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).

6.2 תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי לתחילת עבודות בשטח יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית בפועל.
 ב. תנאי בהליך הרישוי, תיאום עם מחלקת שימור.
 ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנון מפורט של הכביש בתיאום עם מחלקת דרכים.
 ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע בעניין העתקה ושימור העצים, ההעתקה של העצים בפועל יקבע כתנאי לתעודת גמר.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

- א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ב. העצים המסומנים להעתקה יועתקו ככל הניתן במגרש ובשילוב עם התכנון המוצע.

6.4 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.

6.5 הריסות ופינויים

כל הבינוי המסומן בתשריט בצהוב הינו להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	טופס אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.