

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/11/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

17/06/2024

תכנית מס' 101-1191352

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הקמת בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות, בית חנינה, ירושלים

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 :

29/09/2024

לאשר את התוכנית

*אשר*

07/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005287630/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלק מחלקה 143 בגוש 30610  
כיום החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד ע"פ תכנית א/3458.  
בשטח קיים בניין בן קומה אחת שהוקם לפי היתר מס 1997/675.  
התכנית מציעה 32 יח"ד ב- 2 בניינים בני 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעי והפרשה לשצ"פ.  
מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הקמת בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות, בית חנינה  
ירושלים,

101-1191352

1.452 דונם

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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

221270 קואורדינאטה X

638250 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בית חנינה, רח' אל בארודי סמ' 8**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 בארודי סמ 8		

שכונה בית חנינה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	מוסדר	חלק		143

**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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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>ב/5166</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית הזו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	<u>62</u>
11/01/1998		1269	4605	התכנית הזו מחליפה את תכנית במו/3458 א	החלפה	<u>במו/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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 39 23/05/2024	אחמד אבו חוסין	23/05/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 32 23/05/2024	מחמד עמרו	23/05/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 39 23/05/2024	אחמד אבו חוסין	23/05/2024		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
גב'	פרטי	סלואא בדאח (1)			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	76	052-7921133		ferasshamas na1996@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישת התכנית הינה בעלת עניין בקרקע. אין באישור התכנית בכדי להצביע על זיקה קניינית לקרקע..

**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	אחמד אבו חוסין	3708278	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3@yaho o.com
תנועה	יועץ	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yar den-eng.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 2 בנייני מגורים ופיתוח שטח ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת מס' יח"ד מירבי.
5. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה או/ו לעקירה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,451.97	100
סה"כ	1,451.97	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,155.83	79.60
שטח ציבורי פתוח	296.13	20.40
סה"כ	1,451.97	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן: א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד 12 מ"ר שטח עיקרי. ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. לא יותר ניוד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים במגרש לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר כלפי חלקות שכנות הקרקע הצמודה, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, ככל שקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p>
<b>ב</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>1. המבנים והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.</p>
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. מספר הקומות כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלבי ביצוע התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>ד</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם אגף תברואה, המחלקה לאיכות הסביבה, רשות העתיקות, חברת החשמל, רשות כבאות והצלה.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ תיאום עם מחלקת הגננות באגף שפ"ע.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינה ציבורית, גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים.

שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
<p data-bbox="1098 181 1283 215"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="1417 181 1449 215">א</p> <p data-bbox="146 226 1283 506">           1. השצ"פ יפותח באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים ככל הניתן ללא צורך בהקמת גדרות. גדרות וקירות תמך הנדרשים להתגבר על הבדלי מפלסים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.            2. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה עבור המגורים וע"פ הנחיות אגף שפ"ע.            3. תנאי לאיכלוס יהא סיום פיתוח השצ"פ בתא שטח 2 בתיאום עם אגף שפ"ע.         </p>	



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
384	(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	32	5665	2775	500	2390	1156	1	1	מגורים	מגורים ג'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>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). השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית.</p>
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב</b>	<p>1. השטח המסומן בקווים בצבע ירוק הוא שטח ציבורי למעבר כלי רכב המיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה כלשהי. 2. פיתוח זיקת הנאה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב.</p>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<p>שטחים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי בהליך הרישוי	אישור תכנית פיתוח עבור השטחים הציבורים ע"י אגף שפ"ע
3	תנאי למתן טופס 4 למגורים	א. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. ב. ביצוע של השצ"פ בפועל בתחום התכנית בלבד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.