

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1142637

הגדלת זכויות בניה והפרשת שצ"פ בשכ' בית חנינא, 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:

20/03/2023

להפקיד את התכנית

24/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005258638/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת על דרך בית חנינא מס' 73, ירושלים.
התכנית החלה במקום הינה 3457 א' אשר מגדירה את יעוד הקרקע ל- אזור מסחרי מיוחד.
במגרש קיים בניין בן 4 קומות חלקו היסטורי, עם חזית מסחרית. סה"כ 9 יח"ד.
מוצע
שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי מיוחד, לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית ושצ"פ.
הגדלת אחוזי בניה
תוספת שתי קומות מעל בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד.
קיים הליך משפטי נגד הבניה ללא היתר.
מגיש התכנית הינו הבעלים בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה והפרשת שצ"פ בשכ' בית חנינא, ירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1142637	מספר התכנית	
1.620 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221654 קואורדינאטה X

637152 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דרך בית חנינא

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
	73	דרך בית חנינא	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		254

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 20



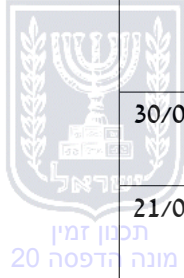
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	תכנת זו מחלפה לתכנית מק/5022 א.	החלפה	מק/5022 א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחלפה תכנית מתאר 62.	החלפה	62
19/04/1996		2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457 א.	החלפה	במ/3457 א



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				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	2	01/10/2022	נביל ראגאבי	19: 41 03/07/2024		לא
בינוי	רקע	1: 100	2	03/06/2024	נביל ראגאבי	19: 40 03/07/2024		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		03/05/2024	נביהא ג'ראיסי	09: 23 16/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2023	נביל ראגאבי	19: 41 03/07/2024	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	יוסף פראג (1)			ירושלים	דרך בית חנינא		02-2656605		Yosaffrag@gmail.com
מר	פרטי	חסן פראג'			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5011180		klalal850@gmail.com
מר	פרטי	עבדאללה פראג'			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5011180		abdallah@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון ברזיל מס' YB297340.

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	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך בית חנינא	10	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	בנאן ג'ריב	1551	משרד ירושלים מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6566005		musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ	נביהא ג'ראיסי			נצרת	נצרת		04-6980998		nr.roadseng@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קיים והקמת בניין חדש והפרשת שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד, למגורים ב' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת סך השטחים המרביים בתכנית.
3. קביעת מספר יח"ד מרבי בתכנית.
4. קביעת מספר הקומות המירביים בתכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/שימור/עקירה.
8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית
10. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה
11. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה
12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	100
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	100
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,620	100
סה"כ	1,620	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,295.84	79.96
שטח ציבורי פתוח	324.69	20.04
סה"כ	1,620.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפיי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שיידרש</p> <p>ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור..</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. קומת הקרקע המשיקה לדרך בית חנינא תיועד לשימוש מסחרי בהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p> <p>7. תוספת קומות מעל הבניין ההסטורי יהיו מעל קונטור הבניין הקיים.</p> <p>8. מרחק בין הבניינים לא יקטן מי 3 מטר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה בנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות שלביות ביצוע כמפורטות בסעיף 7.1 תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ב'
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הנו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל ורכב על ידי מגישי הבקשה להיתר. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. פיצוי נופי יינתן עבור כל עץ שייכרת, ע"י נטיעת עץ בוגר בתמורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 3. תנאי בהליך רישוי הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 4. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ וזיקת הנאה לאשיור אגף שפ"ע. 5. תנאי בהליך רישוי הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט .</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית. 2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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						
100	(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	11	1506	0	268	1238	683	1	1	מגורים	ב' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)				202		12	190	683	1	1	מסחר	ב' מגורים	
150	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	14	3377	1842	280	1255	614	2	2	מגורים	ב' מגורים	

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.

(2) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים . 2. תותר הבניה בכל מגרש בנפרד.
2	היתר בנייה	1. הכנת תכנית פיתוח עבור בשטח הציבורי הפתוח ושטח זיקת הנאה לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בפועל . 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה סיום ביצוע השצ"פ ושטח שיקת הנאה בתיאום עם אגף שפ"ע בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.