

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/09/2024

תכנית מס' 101-1229962

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הגדלת זכויות בניה והקצאת שטח ציבורי פתוח, שכ' בית חנינא - ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005313874/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית חנינה בירושלים, שטח 1.382 דונם יעוד הקרקע לפי תב"ע 6671 המאושרת שטח נוף פתוח עם אזור מגורים מיוחד. מטרת התכנית היא שינוי יעוד הקרקע משטח נוף פתוח ומגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח על החלקה קיים בנין בן קומה אחת שמיועד להריסה מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה והקצאת שטח ציבורי פתוח, שכל בית חנינא - ירושלים

101-1229962 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית **1.382 דונם**

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
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 220621

קואורדינאטה Y 638849

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' בית חנינא, רח' אל אחתראם

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 אחתראם		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק		153

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	<u>62</u>
28/01/2002		1238	5049	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7613 למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	<u>6671</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 22 17/07/2024	מחמד אבוו זניד	17/07/2024		1: 100	רקע	בינוי
לא		17: 24 17/07/2024	אנס שריף	17/07/2024		1: 250	רקע	דרכים
לא		21: 25 13/06/2023	מחמד אבוו זניד	17/05/2023		1: 500	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	ויסאם עבאס יאסין ג'עברי (1)		ירושלים	ירושלים	אל אחתראם		02-5380601		wisamehtra m_g3bre@y ahoo.com
	פרטי	וסים עבאס יאסין ג'עברי (1)		ירושלים	ירושלים	אל אחתראם		02-5380601		wisamehtra m_g3bre@y ahoo.com
	פרטי	יאסין עבאס יאסין ג'עברי (1)		ירושלים	ירושלים	אל אחתראם		02-5380601		wisamehtra m_g3bre@y ahoo.com
	פרטי	אברהים מחמד סאפי (1)		ירושלים	ירושלים	אל אחתראם		02-5380601		safe_abrahe m05482@ya hoo.com
	פרטי	אוסאמה מחמוד חוסין סונקרט (1)		ירושלים	ירושלים	אל אחתראם		02-5380601		sinokrot_os ama@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע, כתובת: ירושלים, שכי' בית חנינא, רח' אל אחתראם.

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	אל ח'ינסה (1)		054-6773965		daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (2)		02-5380601		abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת (3)		052-2457448		morad1976@gmail.com
דרכים	מהנדס	אנס שריף	2898079		ירושלים	בית חנינא החדשה				anas.engin@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, שכי' שועפאט, רח' אל ח'ינסה.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת.

(3) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, חנית הרכבת הקלה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מגורים בן 8 קומות והפרשה לשטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי
5. הגדלת מספר הקומות המירבי מעל קומת חניה תת-קרקעית.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי .
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	500	36.17
דרך מאושרת	79.99	5.79
שטח נוף פתוח	802.54	58.05
סה"כ	1,382.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.99	5.79
מגורים ג'	881.56	63.76
שטח ציבורי פתוח	420.99	30.45
סה"כ	1,382.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. גובה גדר מסביב למגרש לא תעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מטר..</p> <p>ג. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית במלואה ולא תותר חניה עילית</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מפלסי הכניסה למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר לשצי"פ הסמוך לשטח התכנית בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. נטיעת עצים בוגרים ע"פי דרישות מחלקת שפע.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח השצי"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

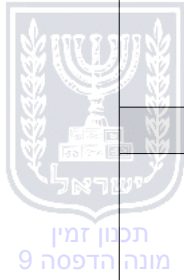


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שבילים, טרסות, גינון ונטיעות. ב. מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים ג. ספסלים, מצללות
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר ויבוצע בד בבד עם הקמת מבנה המגורים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. דרך למעט מסילת ברזל. ב. מעבר תשתית
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ב. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תוכנית לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% 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						
384	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	36.28	32	(1) 45	4322	2117	409	1796	882	1	1	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

(2) כמסומן בתשריט.

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

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית 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	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תחילת עבודות	הבינוי המסומן להריסה אשר נמצא ביעוד דרך ושצ"פ ייהרס כתנאי לתחילת העבודות.
3	טופס אכלוס	א. סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

