

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0672253

הקמת בניין למסחר ומגורים בבית חנינה, ירושלים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/01/2019

להפקיד את התכנית
15/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בצפון שכי' בית חנינה, רח' ג'סר א נצוף
לפי תכנית 7463 א', לאיחוד וחלוקה מחדש, נקבע מגרש חדש מס' 20 המיועד לאזור מסחרי מיוחד.

התכנית מציעה:

1. הגדלת זכויות בניה בהתאם למדיניות התכנון באזור, 320% מריביים מעל מפלס הקרקע.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים מסחר.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי מיטחד לומבנים ומוסדות ציבור
4. קביעת בינוי לבניין בן 8 קומות מעל 3 ק' חניה ושירות תת קרקעיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

המגרש הינו פנוי מבינוי
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין למסחר ומגורים בבית חנינה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0672253	
	3.588 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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

221675 קואורדינאטה X

638700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא צפונית לשיכון נוסייבה, בית חנינה

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	גסר א-נסף		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		29-30

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א/7463	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	התכנית הזו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
13/09/2005	4198	5438	התכנית מחליפה את תכנית 7643/א'	החלפה	א /7463



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 חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין מספר קומות ומפלס הכניסה הקובעת.	13: 30 02/09/2019	אחמד אבו חוסיין	02/09/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	22: 21 26/07/2019	אחמד אבו חוסיין	20/07/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מוחמד פרג' סלמי			ירושלים	(1)	33	02-6234974	02-6509933	rami@rami uthman.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת אצל עו"ד רמי עותמאן, כתובת: רח' יפו 33.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276586		aalawzi@yah oo.ca

(1) כתובת: רח' מרג' אלמהור, שועפט.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בניין למגורים מסחר ומוסדות ציבור בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה וישרות תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ומגורים לאזור מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל מפלס ה-00.0 . ו 3 קומות חניה תת קרקעיות. בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת מס' יחיד ל- 56 יחידות.
5. קביעת הוראות בגין שטח למבנים ומוסדות ציבור..
6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
7. קביעת הוראות בגין קולונדה (סטיו).
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת קווי בניין חדשים.
11. קביעת בינוי עבור מבנים ומוסדות ציבור ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעיות
12. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
סטיו	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,588	אזור מסחרי מיוחד
100	3,588	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30	1,076.43	מבנים ומוסדות ציבור
70	2,511.35	מגורים ומסחר
100	3,587.78	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך/ רווחה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>1. תותר הקמת בניין ציבורי למטרת חינוך ורווחה.</p> <p>2. הגישה לבניין תהיה מהאזור המיועד למבנה ציבורי המצרני.</p> <p>3. תכנון השטח הנ"ל יהא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>א. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	תשריט התכנית
	<p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>1. בחזית הבנין הפונה לציר המסחרי, תבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. רוחב הפתחים בין עמודי הארקדה לא יפחת מ 3 מ', עומק הארקדה מחזית קדמית ועד הקיר הפנימי לא יפחת מ 3 מטר.</p>
ג	זיקת הנאה

4.2

מגורים ומסחר

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.

ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

חשמל

ד

1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד .
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.

תקשורת

ה

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

פסולת בניין

ו

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

קולטי שמש על הגג

ז

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

שילוט וסימון

ח

- 1 -לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
- 2 -בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התש"ם 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.
- 3 -בחזית חלונות הראוה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראוה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6	(2) 19.2			(1) 180	1936	860	76	1000	1076.43		101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	(7) 28	56	(6) 45	(5) 581	(4) 14595	6000	1335	6700	2511.35	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
560	1	מבנים ומוסדות ציבור מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע 100%.
- (2) מעל גובה זה יתרו חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמציון בתשריט.
- (4) כולל 560 מ"ר מרפסות.
- (5) מתוכם 320% מעל הקרקע.
- (6) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (7) בקומת המסחר תותר תכסית עד 60% משטח המגרש.
- (7) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחד' יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <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>	6.1
	<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	6.2
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	6.3
	<p>6.4 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.</p>	6.4
	<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין יחשב כסטיה נכרת. ד. מפלס הכניסה הקובעת עבור קומת המסחר ממזרחה יהא בהתאם למפלס המדרכה המשיקה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. ה. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, שינוי השלבויות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. השימושים המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים, שינוי השימושים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	6.5
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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)</p>	6.6



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת ההנאה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה, המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבניה המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים לעמידה בתקנות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנית הנדסית המציעה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהא:</p> <p>א. תיאום הבינוי עם מחלקת מבני ציבור ואישור פרוגרמה תכנונית ע"י המחלקה למידיניות התכנון.</p> <p>ב. קבלת אישור מחלקת הדרכים, רשות כבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף שפ"ע, חברת החשמל, מחלקת תברואה, מידע תכנוני, רשות העתיקות ואדריכל העירץ</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתא שטח מס' 1, הבניה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

