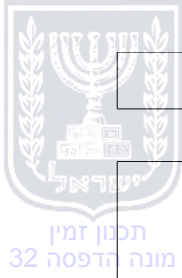


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0722108

תוספת בניה לבנין קיים בבית חנינה 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:  
19/01/2020

להפקיד את התכנית  
02/11/2020  
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

תחום התכנית הינו בחלקה 17, בגוש 30615 בשכונת בית חנינה ירושלים. שטח התכנית 1.417 דונם בשטח התכנית קיימים בנין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת מרתף וחניה. הבניין נבנה על פי היתר בניה מס 2005/277.1 למעט הפיכת שטח מסחרי ליחיד חדשה. התכנית החלה היא תכנית 3457 א. אשר מייעדת את השטח לאזור מסחרי מיוחד שבו מתור 120% בניה, בתנאי ביצוע חנייה תת-קרקעית. התכנית המוצעת עוסקת בהגדלת שטחי הבנייה הקיימים בשטח. ומציעה תוספת 2 קומות על בניין. התכנית עניינה הגדלת אחוזי בנייה ומספר יחיד ללא שינוי ביעוד של הקרקע כאזור מסחר. פרטים משמעותיים מסחר קומה אחד 5 קומות מגורים. מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לבנין קיים בבית חנינה ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0722108	מספר התכנית	
1.417 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 בחלק מתחום התכנית	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

קואורדינאטה X 221625

קואורדינאטה Y 636585

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל מאמון, שכונת בית חנינה, ירושלים

### 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 מאמון	12	

שכונה בית חנינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		17

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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 לחנייה. הוראות תכנית 5166 /ב לחנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחלפה הוראות תכנית מק/ 5022 /א	החלפה	מק/ 5022 /א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 3457 /א	החלפה	במ/ 3457 /א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי ומספר קומות.	16: 29 12/09/2020	אמגד טחאן	16/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 40 20/09/2020	אמגד טחאן	20/09/2020	1	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
	פרטי	אחמד סוב לבן			ירושלים	אל מאמון סמ 4 (1)		02-5849459		ayadsublaba n@gmail.co m

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: בית חנינה.

**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
	עורך ראשי	נירה שובל	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432	02-5835432	nirshoval@g mail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין				amjad.tahhan @gmail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380306	02-5380306	morad1976@ gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 לבנין קיים בבית חנינא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד למגורים ג וחזית מסחרית
2. קביעת שטחי הבניה מירביים .
3. הגדלת מספר קומות המירבי.
4. הגדלת מספר יח"ד המירבי.
5. קביעת קווי בנין מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע מימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין מבנה/גדר להריסה.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,285.37	90.71
דרך מאושרת	131.69	9.29
סה"כ	1,417.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.69	9.29
מגורים ג'	1,285.37	90.71
סה"כ	1,417.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, חזית מסחרית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b> עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן זמין מונה הדפסה 32 הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. קווי הבניין הם ע"פי המסומן בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד
<b>ג</b>	<b>מסחר</b> <b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b> 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומת כמצויין בטבלה 5 להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002. 2. 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), התשסב-2002.
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר עי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון מונה הדפסה 32 התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970.
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ג'
	2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>(6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו עי אגף תושייה.</p> <p>(7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>(8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>(10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>(11) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור פקיד עצים באגף שפ"ע.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
					13			2232	408	229	1595	1285.37	מגורים	ג'
								229.3			33	196.3	מסחר	ג'
(3)	(3)	(3)	17.35 (2)	10	13	45 (1)	191	2461.3	408	262	1790.3		<סך הכל>	ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		מגורים ג'
		מגורים ג'
(3)		מגורים ג'
	מגורים	
	מסחר	
	<סך הכל>	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

הערה ברמת הטבלה:

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.  
אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם עד 160% בניה מירביים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסות תת קרקעית עד 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג.
- (3) כמצוין בתשריט..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חלוקה ו/ או רישום

- א.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 יו"ר הוועדה המקומית.
- ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2

#### ניהול מי נגר

- יותרו 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, חלוקים, וכד).

### 6.3

#### היטל השבחה

- א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב.לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

### 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, התשכה - 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.5

#### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א.המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצבע, מיועדים להריסה.
- ב.כתנאי לתחילת ביצוע הבניה בפועל.

### 6.6

#### שמירה על עצים בוגרים

- א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עי מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ג.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
- ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטייעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפי"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32