

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0918045

מבנה למסחר ומגורים על דרך רמאללה בשכ' בית 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 :

19/12/2021

לאשר את התוכנית

29/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על חלקה 12 בגוש 30615 הנמצאת לאורך דרך רמאללה-בית חנינה על החלקה קיים בניין בן 2 קומות הנמצא מתחת למפלס דרך בית חנינה

ע"פ התכנית במ/3457/א השטח מיועד לאזור מסחר מיוחד

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע למסחר ומגורים, לצורך הקמת בניין בן 8 קומות מעל מפלס דרך ראמללה אחוזי הבניה המצועים הם 320% בהתאם למדיניות החלה בשכונת בית חנינה, ולצורך מתן מענה לצרכי ציבור, התכנית מקצא שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה למסחר ומגורים על דרך רמאללה בשכ' בית חנינה- ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0918045

2.190 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

221575 קואורדינאטה X

636775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום לאורך דרך רמאללה

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	דרך בית חנינה	66	

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	12	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכניצ זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את 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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 14 05/12/2021	אחמד אבו חוסין	05/12/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 40 02/12/2021	מחמד עמרו	02/12/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 14 02/12/2021	אחמד אבו חוסין	02/12/2021		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
מר	פרטי	מרקה גסאן		ברקת אלקודס בע"מ	ירושלים	(1)		02-6234974	02-6509933	rami@rami uthman.com
מר	פרטי	ראמי שוויקי		אוסטרלי גולדן טווארס בע"מ	ירושלים	(1)		02-6234974	02-6509933	rami@rami uthman.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה, כתובת: אצל עו"ד ראמי עותמאן- רח' יפו 33 ירושלים.

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		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מתמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: רחוב ראשי בית חנינא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 חדש למסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ומגורים ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת מס' יח"ד למירבי
4. קביעת שימוש עבור מסחר ומגורים.
5. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
6. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים. להעתקה ועקירה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת קווי בניין מירביים.
11. קביעת מס' קומות מירבי.
12. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	3	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	3
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
		קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
99.33	2,174.62		אזור מסחרי מיוחד
0.67	14.65		דרך מאושרת
100	2,189.27		

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
0.67	14.65		דרך מאושרת
69.33	1,517.86		מגורים ומסחר
30	656.75		שטח ציבורי פתוח
100	2,189.26		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי א. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת. <p>ב. מפלס קומת המסחר לכיוון דרך ראמללה יהיה במפלס המדרכה כך שתתאפשר נגישות ישירה למסחר ללא מדרגות.</p> <p>ג. בחלק המערבי אשר פונה לרחוב אל מאמון החזית המסחרית תוצע במפלס השצ"פ כך שהמסחר ילווה את הרחוב והשצ"פ במפלסים דומים ככל הניתן למפלס המדרכה.</p>
ב	<p>חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד. שנאי ימוקם בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.
ג	<p>תקשורת</p> <p>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.</p>
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.

4.1	מגורים ומסחר
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .</p> <p>ג. גובה הבנייה כמצוין בתכנית מחייב וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין יחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ה. סטיה משלבי הביצוע כמפורט בסעיף (7.1), שלבי ביצוע, תיחשב בסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום 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) 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 יהא אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף לשיפור פני העיר, שפ"ע.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח עבור השצ"פ לאישור אגף שיפור פני העיר.</p>



4.1	מגורים ומסחר
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>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.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה ציבורית, גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה עבור המגורים וע"פ הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>3. תאני לאיכלוס יהא ביצוע פיתוח השצ"פ בתא שטח 3 בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הנו שטח לדרך מאושרת.</p> <p>2. על שטח זה חל סעיף 6.4, הפקעות לצרכי ציבור.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	26.35	40	(1)	715	10858	6000	560	598	3700	1518	1	1	תתת מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
400	(4)	(4)	1	1	תתת מגורים ומסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יתורו מעקה תקני וחד' עליה לגגותגובה הבנין עבור אגף מזרחי +27.40 מ' ועבור אגף מערבי +19.20 מ'.
- (3) מתוכם שתי קומות עבור מגורים ושירות ו-4 קומות עבור חניה תת קרקעית.
- (4) כמסומן בתשרט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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.

6.2 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).
השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע
3	היתר אכלוס	1. ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.