

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0902270

הגדלת אחוזה בנייה ותוספת קומות בשכ' בית חנינא - ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הגדלת אחוזי בנייה ותוספת קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת 7463א וביעוד מסחרי מיוחד על שטח בסה"כ 3086 מ"ר,

מצב בניין קיים :

במגרש קיים בניין מאושר על פי שני היתרי בנייה 06/704, 06/705.

הבניין הקיים בן 4 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות. קומת קרקע מסחרית קומות א+ב קומות חלקיות למגורים ומשרדים קומה ג' קומה חלקית למגורים סה"כ 9 יח"ד.

מצב מוצע :

התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין .

הקרקע היא בבעלות של המגוישים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ותוספת קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0902270 מספר התכנית

3.086 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 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

221707 קואורדינאטה X

638763 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ג'סר א נוצף בית חנינא 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	גסר א-נסף		

שכונה בית חנינא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		106
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	18א, 18ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הוראות תכנית 62.	החלפה	62
13/09/2005	4198	5438	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7463/א, למעט האיחוד וחלוקה.	החלפה	א /7463
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א	החלפה	מק/ 5022 /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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 56 29/11/2021	רז ליראן	29/11/2021	1	1: 250	מנחה	אקוסטיקה
לא		12: 59 16/12/2021	סלאם גית	16/12/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 00 16/12/2021	מחמד עמרו	16/12/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		16: 38 07/12/2021	סלאם גית	07/12/2021		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
	פרטי	פריד אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856487	02-5856487	fared12@g mail.com

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	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלדאוודי	ירושלים	דרך רמאללה		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com
אדריכלי ת	הנדסאי	סלאם גית	26204601	חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz @gmail.com
אקוסטיק ה	יועץ	רז ליראן		רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	לוד	(1)		03-6022210		Office@razor e.co.il
יועץ תנועה	יועץ	מחמד עמרו		ירדן תנועה וכבשים	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6275483	02-6275483	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: קריית שדה התעופה לוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת אחוזי בנייה ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור עירוני מעורב ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין המירביים .
4. קביעת מספר קומות המירביים .
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. הגדלת מס' יח"ד המירביים.
8. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי מבונה וקביעת הוראות להקמתו.
9. קביעת הוראת בגין שטח זיקת הנאה.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
11. קביעת הוראות בגין הריסה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	3,086.26	100
סה"כ	3,086.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,828.74	91.66
שטח ציבורי פתוח	257.53	8.34
סה"כ	3,086.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים גינון, מתקני משחקים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה תחול הוראת הפקעה . 3. ראה סעיפים 4.1.2 (ט) תנאים להיתר, סעיף 4.1.2 (ח) תנאים לטופס אכלוס וסעיף 7.1 שלבי ביצוע .
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים מגורים, מסחר, משרדים, רווחה/בריאות/קהילה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרפסות 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכלות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליחיד. 4. תיאסר המרת השטחים המוסמנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. 5. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהניף אחד 6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 7. שטחי המרפסות אינן ניתונים לסגירה במסגרת יסגירת מרפסות". 8. במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 9. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.
ב	חניה 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2- חניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא תותר חניה עילית.
ג	הריסות ופינויים 1. הסככות המסומנים בסימון הריסה מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה בפועל .
ד	סביבה ונוף 1- השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2- תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3- לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

4- להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.

5- לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .

6- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.



ה

סטיה ניכרת

א. מס' הקומות המירבי הינו הינם מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. שלביות ביצוע בעיף 7.1 הינו מחייב כל סטיה מהוראות שלא תיחושב סטיה ניכרת.

ד. השימוש הציבורי מחייב סטיה מהוראה זה תחשב כסטיה נכרת .



ו

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ז

פסולת בניין

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

ח

פרוגרמה לשטחי ציבור

1- בקומה (ז) מפלס (+18.30) כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום יוקצה שטח בנוי בהיקף של 200 מ"ר עבור צורכי ציבור לשימושי רווחה , קהילה וחברה.

2- השטחים הציבורים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

3- שטחים אלה מיועדים לצוכי ציבור ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 להלן (הפקעה לצורכי ציבור).

4- השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.

ט

קווי בנין

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל הקרקע, קו בניין תחתית/ תת קרקעי הינו עבור הבניה התת קרקעית .

י

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

יא

תנאים בהליך הרישוי



4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

- 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- 2- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- 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 סלולוריים), 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.
- 4- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
- 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות.
- 6- תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
- 7- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 8- תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.
- 9- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.
- 10- תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.
- 11- תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור.
12. תנאי למתן היתר בניה הכנית תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח לאישור אגף שפ"ע.

יב

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח _ 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יג

מסחר

- א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
- ב. בחזית הקולונדה הפונה לרחוב גסר אלנסף תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודי הארקאדה בהתאם לחוק עזר ירושלים התש"ם 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
					200		200	2828	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
					2940		87	2853	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1684		116	1568	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
120	3	7	21	12	6933	(1) 4954	336	1643	1		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל שטחי שירות עבור חניה ומסנים לכל שימושים המוצעים בתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י 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 א' 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).

6.3 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	היתר בנייה	1.תיאום השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור. 2.הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	טופס אכלוס	1. ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתיאום אגף שפ"ע. 3.סיום ביצוע השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.