

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0412361**

**תוספת בניה למבנה קיים בשכונת בית חנינה, ירושלים**



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלק מלחקה 17 בגוש 30607 בשכונת בית חנינה . מגרש 18 עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מספר 7466 א' . בחלקה קיים בניין בן 4 קומות מעל שלוש קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים . על חלקה חלה תכנית 7466 א' אשר מייעדת את המגרש לאזור מסחרי מיוחד , התכנית מציעה תוספת שלוש קומות מעל קומת הכניסה בצד הצפוני לשימוש תעסוקה ומשרדים בלבד . המגרש בבעלות פרטית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה למבנה קיים בשכונת בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0412361

מספר התכנית

1.864 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

221668 קואורדינאטה X

638448 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב טהה חוסין, שכ' 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	טאהה חוסין	3	

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		15, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 7466	18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



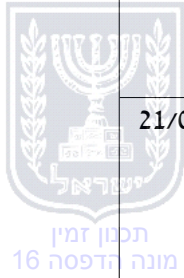
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
03/03/2005	1897	5375	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7466/א	החלפה	7466/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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/07/2018	פהים עיד	14/07/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14/11/2017	פהים עיד	14/11/2017	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	מופיד אבו זהרייה			ירושלים	טאהה חוסיין	12	02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מופיד אבו זהרייה			ירושלים	טאהה חוסיין	12	02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מר	מופיד אבו זהרייה			ירושלים	טאהה חוסיין ) (1	12	02-5400966	02-5400977	ml2fav@icloud.com

(1) כתובת: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותיהם 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	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ולתכנון	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil@yhoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אשרף חאגי' יחיא	1058		ירושלים	דרך בית חנינא		07-2122402	09-7991415	sugma.sur@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

השלמת 3 קומות לתעסוקה ומשרדים בחלק הצפוני של המבנה הקיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יועד מאזור מסחרי מיוחד לשטח מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות בינוי להשלמת 3 קומות בחלק הצפוני למבנה הקיים במפלסים +5.10, +8.50 ו- +11.90 לשם הרחבת מבנה קיים.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת מספר קומות ל- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת למפלס ה-  $\pm 0.00$ .
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת השימושים בתכנית למגורים מסחר ותעסוקה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעות שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	101

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד	1,864	100
סה"כ	1,864	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,886.41	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,886.41	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מגורים / מסחר / תעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותרנה תוספת בניה בקומה א מפלס (+5.10), קומה ב' מפלס (+8.50), ובקומה ג' מפלס (+11.90) לשם תוספת שטחי בניה עבור תעסוקה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. הכניסה אל קומות התעסוקה והמסחר תהיה נפרדת מהכניסה אל המגורים.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, בניה באבן ניסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתת-הקרקע בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל שינוי בקווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. השטחים המקסימליים המיועדים למגורים הינם מחייבים, וכל הגדלה של שטחים אלה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר אכלוס נטעת עצים בוגרים בחזית המבנה הראשי בתיאום עם אגף שפ"ע. ה. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תיאום פתרון עבור חדר אצירה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף וע"פ מידות תקינות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									3750	3750				101	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1997	134	381	413	1069	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
							9		1698			213	1485	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1645			60	1585	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	4	15.3 (1)	9	488	9090	3884	381	686	4139	1864	101	סך הכל >	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 18.8 מ' ומעקה בגובה תקני.
- (2) כמוסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

