

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0351023

הקמת בניין חדש למסחר ומגורים בגוש 30615 חלקה 209 בשכונת בית חנינה .



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



כנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
שרד האוצר - מחוז ירושלים  
המחזית החליטה ביום :  
21/01/2018

להפקיד את התכנית  
18/10/20  
אמי קר

דאריך יו"ר הוועדה המחזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. מדובר בחלקה מספר 209 בגוש 30615 בשכונת בית חנינה .
2. החלקה נכללה בתכנית האיחוד והחלוקה מספר 7160 ב', וכתוצאה מהתכנית נוצרו שני מגרשים, מגרש 209א ומגרש 209ב .
3. התכנית עוסקת במגרש 209א' שהשטח שלו לפי התצ"ר 1.737 מ"ר, והוא ממוקם היום על חלק מחלקה 209 המקורית וחלק מהשביל הירדיני. המגרש ריק מכל בנייה .
4. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר 7160ב' המאושרת ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד .
5. תכנית זו מציעה :-
  - א. הגדלת זכויות בנייה בשטח החלקה עד 250% מעל מפלס הקרקע והגדלת מספר יח"ד ומספר הקומות .
  - ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' ומסחר .
  - ג. הפרשת 20% משטח החלקה לשטח ציבורי פתוח.
  6. החלקה בבעלות פרטית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש למסחר ומגורים בגוש 30615 חלקה 209  
בשכונת בית חנינה .

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0351023

מספר התכנית

1.737 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

221423 קואורדינאטה X

636642 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מוחמד אל פאתח סמ' 1 בשכונת 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	מוחמד אל פאתח סמ 1		

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		209, 901

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
7160 / ב	א209

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
08/07/2010	3799	6105	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7160/ב.	החלפה	7160/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022.א. הוראות תכנית מק/5066.א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פהים עיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פהים עיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/10/2018	פהים עיד	03/10/2018	גליון 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/10/2018	פהים עיד	03/10/2018	גליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/10/2017	פהים עיד	28/10/2017		לא

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 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	נג'ואן קוואסמי			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5400966		najwen@g mail.com

#### 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..

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נג'ואן קוואסמי			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5400966	02-5400977	najwen@gmail.com

#### 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	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ותכנון	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yhoo.com
	מודד	זיד מוסטפה	1168	ירושלים שרותי הנדסה ומידיות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	הייתם מונה		ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(1)		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת : ת.ד. 27226 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בשכונת בית חנינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ליעוד מגורים ג' ולשצ"פ .
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה מגורים בן 8 קומות עם חזית מסחרית, מעל חניה תת קרקעיות .
3. קביעת סך שטחים המירביים בתכנית .
4. קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת מספר יח"ד ל-4 יח"ד .
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס .
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .
8. הפרשת 20% משטח החלקה לשצ"פ.
9. קביעת השימושים המותרים למגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	202



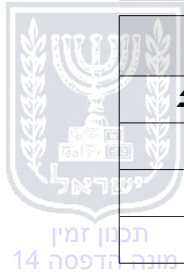
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,737	100

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,737	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
79.96	1,383.79	מגורים ג'
20.04	346.87	שטח ציבורי פתוח
100	1,730.66	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ג' ומסחר
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניית בניין בן 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות. יובהר כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית בלבד. 2. מספר מקומות החניה למסחר ולמגורים יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה . 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הגדר שבתוואי דרך מס' 21 , בחלקה 209 .</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. הריסה הגדר שבתוואי דרך מס' 21 בחלקה 209 על מנת להבטיח את פינוי הגדרות מתוואי הדרך הסטטוטורית.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .</p>
ו	<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>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי להיתר איכלוס יהיה סלילת קטע הדרך הצמוד לחלקה בחזית המערבית. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 3. תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



4.1	מגורים ג'
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח ע"י מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. תותר הקמת חזית מסחרית בהתאם לשטחים הקבועים בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי שהינו נספח מנחה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים תשלוט, התשי"מ 1980.</p> <p>ג. לא יותר שימוש להסעדה בשטח המסחר אלא בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינות ואזורים למתקני משחקים, נטיעות וגינות, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי .</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
אחורי (5)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 8	29.12 (4)	21	45 (3)	379 (2)	5241	1781	0	151	3309 (1)	1384	101	מגורים ג'	מגורים ג'



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	101	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

השטחים המפורטים בטבלת שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) 1992 לרבות שטחי חניה, מרפסת למרחבים מגונים .

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 235 מ"ר בקומת הקרקע לשימוש מסחר.
- (2) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע לא יעלו על 250% (עיקרי+שירות).
- (3) תכסית הבינוי התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר עליה לגג ומעקה תקני.
- (5) כמסומן בתשריט ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה 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

### 6.2 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	התכנית תבוצע בהניף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14