

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0677955

בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות, בית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/11/2019

לאשר את התוכנית
02/01/2020

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

א. רקע תכנוני לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא, חלקה 90 בגוש 30605 וכן חלקה 999. יעוד החלקות נשוא התכנית מיועדות מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל עפ"י תכנית 3458א המאושרת.

ב. תאור התכנית המוגשת

התכנית מציעה הקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות ושינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.

ג. בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות, בית חנינא

מספר התכנית 101-0677955

1.2 שטח התכנית 0.948 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

221408 קואורדינאטה X

639047 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלחדיביה	ירושלים

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		90, 999

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 18



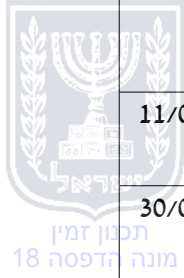
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3458/א.	החלפה	במ/3458/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
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 תכנית המתאר לירושלים מס' 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 59 28/11/2019	מוהנד עומר	28/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 50 01/12/2019	מוהנד עומר	27/11/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
	פרטי	רשיד גועבה			ירושלים	(2)		02-6569597	02-6286130	rashid.joubesh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, כתובת: תוצרת 55 עטרות..

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130	02-6286130	Mohand.omar@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבירה	(1)		04-6702353		ashrafa33@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 למגורים ומסחר בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג' ושינוי יעוד משטח למעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יחיד ל 9 יחיד .
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות ל 6 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	798	84.18
מעבר ציבורי להולכי רגל	150	15.82
סה"כ	948	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	150.34	15.85
מגורים ג'	798.17	84.15
סה"כ	948.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 5. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.
ב	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.
ג	הריסות ופינויים הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המרבי כמצויין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. הריסת הגדרות בתחום הדרך הינם תנאי לקבלת היתר בניה וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית נסורה ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. גובה גדרות סביב החלקה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לעיריית ירושלים.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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

4.1	מגורים ג'
<p>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, הכרוכים 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 חוות דעת המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושבי"ה- מח' הדרכים, תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, חב' חשמל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל הגדרות בתחום הדרך.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p>	
ח	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. יותר ניוד שטחים מהמסחר למגורים אך לא יותר ניוד משטחי המגורים לשטחי מסחר.</p> <p>2. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>3. תכנון פרטי החזית המסחרית לרבות שילוט יהיו בהתאם להנחיות החברתיות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק עזר לירושלים שילוט התשמ"א 1980.</p> <p>4. גובה קומת המסחר לא יעלה על 525 ס"מ ברוטו.</p> <p>5. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. פתרון הבינוי יחויב הפרדה בכניסות רגליות לשימושים השונים.</p> <p>7. יונקטו אמצעים למניעת מטרידים הדדיים בנושאי רעש, ריחות, איכות אוויר, פסולת ומחזור בין שימושי המסחר והמגורים.</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר ומהחניונים באמצעות פתרון לפליטת אוורור וזיהום מעל גג המבנה. קביעת מקום אחר יהיה באישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>10. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות. מקום אחר יהיה טעון אישור מחלקת איכות הסביבה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבו יהא כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>ג. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה בהתאם לסעיף 6.5.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
				11.3	9			1203		169	1034		1	מגורים	ג'		
								234		12	222		1	מסחר	ג'		
(5)	(5)	(5)	2	6	19.95 (4)	11.3	9	(3) 45	(2) 317	(1) 2528	1001	181	1256	798	1	<סך הכל>	ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
90		1	מגורים	מגורים ג'
		1	מסחר	מגורים ג'
90	(5)	1	<סך הכל>	מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל 90 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.
- אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180% מעבר לכך יותרו מרפסות כמפורט בטבלה 5.
- תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר מכונות ויציאה לגג.
- כמפורט בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

עתיקות

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.

6.3

ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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').

6.4

חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ב) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה 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	הבניה תיבנה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס.	תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.