

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0703967

הקמת בניין למסחר ומגורים, 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:

09/02/2020

להפקיד את התכנית

23/11/2020

י"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 בחלקה 50 בגוש 30610, הנמצאת לאורך דרך ראמאללה. כיום החלקה מיועדת לאזור מסחר מיוחד ע"פ תכנית במ/3458/א (אחוזי הבניה העיקריים 120%), ולפיו ניתן להקים בניין הכולל מסחר ומגורים. בשטח החלקה קיים בניין בן 2 קומות. התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות התכנון באזור בית חנינה. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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 למסחר ומגורים, בית חנינה ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0703967	
	0.487 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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

221735 קואורדינאטה X

637785 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה דרך בית חנינה ראמאללה

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
	50	דרך בית חנינה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	מוסדר	חלק	50	

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 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 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 מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א.	החלפה	מק/5022/א
11/01/1998	1269	4605	התכנית זו מחליפה את תכנית במ/3458/א	החלפה	במ/3458/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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין גובה בניה, מספר קומות	21: 44 23/09/2020	אמגד טחאן	23/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 00 16/09/2020	אמגד טחאן	16/09/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	21: 44 23/09/2020	אמגד טחאן	23/09/2020	1	1: 500	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	אחמד אל עריב מחמד		דרכון	ירושלים	דרך בית חנינא (1)				ahmadgarib @aol.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, כתובת: בית חנינה.

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	נירה שובל	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432		nirshoval@g mail.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	טייבה				asharsf.sur1 @gmail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	דרך בית חנינא				amjad.tahhan @gmail.com

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 בן 5 קומות למסחר ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ומגורים.

2- קביעת שטחי בניה מירביים.

3- קביעת הוראות עבור הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל מפלס ה-0.00 ו 2 קומות חניה תת קרקעיות.

4- קביעת מס יח"ד ל-4.

5- קביעת שימוש עבור מסחר, מגורים.

6- קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9- קביעת קוי בניין חדשים

10- קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11.81	2.42
מסחר	475.91	97.58
סה"כ	487.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.81	2.42
מגורים ומסחר	475.91	97.58
סה"כ	487.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך בהתאם להדורות בחוק התקנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	1. תוואי הדרך ריחבן והרחבחן יהין כמצוין בתשריט. 2. על שטח זה יחול סעיף הפקעות לצורכי ציבור סעיף 6.3 להלן.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע, מגורים ומסחר בשאר הקומות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א תותר בניית בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. ב. מפלס הכניסה הקובעת למסחר הפינה לדרך ראמללה ורחוב אל קנדי תהיה במפלס המדרכה באופן שיאפשר ניגשות ישירה מהמדרכי למסחר. חל על המרפסות ההוראות הבאות: 1. שטחי מרפסות עבור יחד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליחד. 4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת סגירת מרפסות, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.
ב	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה: 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.
ג	תקשורת
	מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקו
ד	חניה



4.2	מגורים ומסחר
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, המעלית תופעל על ידי מפעיל מעליות קבוע.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת הבניה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב-2002. 3. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2 (א) (ג) מרפסות תחושב כסטיה נכרת כהתאם לתקנית התכנון והבניה 4. מפלס הכניסה הקובעת הפונה לדרך ראמללה רחוב אלקנדי יהיה כמפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר עי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 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 העיר או מי מטעמו . 2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה . 3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>



מגורים ומסחר	4.2
<p>(4) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>(6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו עי אגף תושייה.</p> <p>(7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>(8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>(10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>(11) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור פקיד עצים באגף שפ"ע.</p>	
<p>שילוט וסימון</p> <p>1-לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ 1980.</p> <p>2-בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשמ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.</p> <p>3-בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה</p>	י



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	(2) 18.4	4	(1) 60	392	1868	678	110	1080	476	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
40	1		

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) תכסות תת קרקעית עד 80%.
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני לפי נספח הבינוי..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייותרו 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.

6.2 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

6.3 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.