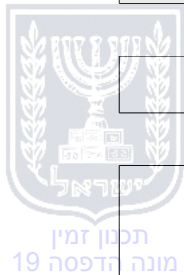


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0798504

תוספת קומה מעל בניין קיים בשכ' 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 :

21/06/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"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

התכנית חלה על חלקה מספר 312 גוש 30615 מאדמות בית חנינה, שטח החלקה 1674 מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת 3457 א' הנו אזור מסחר מיוחד ושביל להולכי רגל. בחלקה קיים בניין בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה שנבנו לפי היתר בנייה (תיק 2011/610) ללא עבירות בניה, התכנית מציעה תוספת קומה אחד מעל הבניין הקיים למען יצירת 2 יחידות דיור חדשות (סה"כ 14 יח"ד).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0798504

1.2 שטח התכנית 1.674 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 לי"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

221704 קואורדינאטה X

636668 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	103	דרך רמאללה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	312	315-316, 900, 902

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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 מחלפה תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחלפה תכנית מק/5022 א.	החלפה	מק/5022 א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457 א.	החלפה	במ/3457 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			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 13/03/2021	נביל ראגאבי	09/03/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 49 09/03/2021	נביל ראגאבי	09/03/2021	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	רשות מקומית, עריית ירושלים עריית ירושלים			ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		coShalom@ jerusalem.m uni.il
מר	פרטי	נאצר אברהמים			ירושלים	דרך רמאללה ) (1		02-2656605		nasser2010 @gmail.co m
מר	פרטי	צאלח אברהמים			ירושלים	דרך רמאללה ) (2		02-2656605		SALAHAB @yahoo.co m

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

דרכון ברזיל מס' YB297340.

(2) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

דרכון ברזיל מס' YC3373262.

**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	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמאעי	1	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	משרד ירושלים מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6566005		musa3m@hotmail.com
	עורך ראשי	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמע סמ 01	1	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תוספת בניה מעל בניין קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים ב' וחזית מסחרית
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית .
3. הגדלת יח"ד מ-12 יח"ד ל-14 יח"ד .
4. קביעת מספר הקומות בתכנית.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת קומה אחד .
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101
חזית מסחרית	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי	מגורים ב'	101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,452.12	86.74
שביל	222	13.26
סה"כ	1,674.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,452.12	86.70
שביל	222.79	13.30
סה"כ	1,674.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית .
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה</p> <p>2. עבור כלל השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. הארקדה כלפי דרך רמאללה וקומת המסחר תהיה רציפה למפלס הרחוב הסמוך ככל הניתן ותותאם על פי הנחיות המרחביות למסחר, לרבות גובה קומה מקסימאלית למסחר.</p> <p>2. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד חזית החניית החניית לא יפחת מ-3.6 מ'.</p> <p>3. רוחב הפתח בין עמודי הארקדה בחזית הפונה לדרך רמאללה, לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה 4.7 מ', בכל מקרה לא תעלה מידה רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו .</p> <p>4. עמודי ארקדה יצפו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם, כל החזיתות הפנימיות של ארקדה אשר אינו חלונותיהם ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין, המזוזות והמשקופים של פתחי הארקדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.</p> <p>5. גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>6. קירות התמך סביב המגרש לא יעלו על 3 מטרים. באם יש קיר תמך גבוה מכך, יש לפצל את הקיר במרחק מינימאלי אשר ישמש לשתילת צמחיה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>3. תקן החניה למסחר יתייחס לקירבה לציר מתע"נ (כ-320 מ' בקירוב).</p> <p>4. לא יתווספו חניות בתחום המגרש מעבר למאושר בהיתר.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות כמצויין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p>

4.1	מגורים ב'
	2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג, כיחול וגוון האבן הקיימת . 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>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדנה הכניסה והציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.                  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.                  5. תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                  6. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תכנית לפיתוח השביל באישור אגף תושבייה.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בד בבד עם כחלק מפיתוח השטח כתנאי להיתר בניה</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר ציבורי להולכי רגל וכלי רכב.                  2. תאורת השביל תותקן על גבי קיר הבניין הקיים, ככל הניתן.</p>

<b>שביל</b>	<b>4.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>זיקת הנאה</b>	<b>א</b>
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5)	2	(4)	12.48 (3)	12	14	(2) 52	239	4120.2	1148	(1) 268	274	1783	1452	1	101	מגורים ומסחר	מגורים ב'



תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין	
					קדמי	אחורי
(5)	1	101	מגורים ומסחר	מגורים ב'	(5)	(5)

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים 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) שטח זה עבור המסחר במפלס 5.73-..
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (4) קומות החניה במפלס קומת המסחר נמצאים מתחת לפני הקרקע כמצוין בנספח הבינוי..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ 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 ב' 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****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	1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים . 2.תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תכנית לפיתוח השביל באישור אגף תוש"ה.
2	טופס אכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בפועל . 2.השלמת ביצוע תכנית הפיתוח לשביל לפי התכנית שאושרה מול אגף תוש"ה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.