

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0834234

**מבנה מסחר ומשרדים בשכונת בית חנינא**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2022

לאשר את התוכנית



25/08/2022

יר"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

מקום התכנית: דרך רמאללה, שכונת בית חנינא בירושלים.

שטח התכנית: 659 מ"ר.

התכנית המאושרת במקום: 3458 א' הקובעת שטח מסחרי מיוחד ודרך מאושרת.

התכנית מציעה שינוי יעוד למסחר ומשרדים ומציעה הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים.

בתחום המגרש קיים מבנה וסככה להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה מסחר ומשרדים בשכונת בית חנינא

שם התכנית

101-0834234

מספר התכנית

0.659 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221655
קואורדינאטה Y	637835

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחוב דרך בית חנינא ורחוב דרך עומרי אל חיאם

### 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	דרך בית חנינא	116	

שכונה בית חנינא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	116	

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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	התכנית מחליפה תכנית 62.	החלפה	62
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה תכנית 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			שושי קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושי קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	12: 08 17/07/2022	שושי קינן	17/07/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 48 17/07/2022	מוחמד סבאח	17/07/2022		1: 100	מנחה	תנועה
לא		16: 02 30/05/2021	האני עומרי	30/05/2021		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
	פרטי	מוסא גועבה (1)			ירושלים	אלזיתונה	1	052-2738090		stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

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

**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	עורך ראשי	שושי קינן	32213		ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinanarchitects.com
תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	1	052-8790339		m.m.sabbach11@gmail.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585		aalwzi@yahoo.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 מבנה מסחר ומשרדים בן 8 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחר מיוחד למסחר ומשרדים.
2. קביעת קווי בניין מירביים
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת מספר קומות ל 8 קומות מעל 5 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים.
5. קביעת בינוי למבנה מסחר ומשרדים.
6. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מסחר ומשרדים	1
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	57.2	8.68
מסחר מיוחד	602.2	91.33
סה"כ	659.4	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.19	8.67
מסחר ומשרדים	602.21	91.33
סה"כ	659.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> תוואי הדרך ורוחבה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר ומשרדים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> א. עבור השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. ב. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. ג. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון או שיוצבו על הגג מוסתרים. ד. לא יותרו הצבת מערכות רועשות ו/או פולטות מזהמים בחזיתות. ה. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
ב	<b>הוראות בניו</b> 1. שתי הקומות הראשונות המיועדות למסחר, תהינה בקו בנין 0 מגבולות החלקה. 2. מפלס המסחר לכיוון דרך בית חנינא (חזית מזרחית), יהיה במפלס המדרכה כך שיאפשר נגישות ישירה אל המסחר ללא מדרגות.
ג	<b>חניה</b> א. החניה תהא תת קרקעית. ב. התקנת מעלית חניה תהיה בהתאם לתקן הישראלי ובתיאום עם אגף תוש"ה. ג. תקן החניה בתחום התכנית יהיה 80% מהתקן הרגיל, לפי 5166 ב' ועדכוניה. ככל שתכנון וביצוע מערכות התח"צ יתקדמו, ייקטן התקן כאמור בסעיף 8.1 בתקו 5166 ב'.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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), התשס"ב-2002. ד. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 להלן מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	מסחר ומשרדים
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), 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>ג. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף תושיה-מח' דרכים, שפ"ע, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, איכות הסביבה.</p> <p>ד. תנאי לסימון קוי הבניין יהא הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר).</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	8	31.85 (1)	870	5230	2821	218	2191	602.2	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תקני.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

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.

### 6.2 חלוקה ו/או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/ מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה הראשון בשטח.

### 6.3 שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע כתום מיועדים להעתקה ויוענקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.  
 באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.  
 ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.

### 6.4 הריסות ופינויים

בניין וגדר להריסה:  
 הבניין והגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניית מבנה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 6 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ובתוך 6 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יופקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויופקע תוקף הזכויות הבניה בתחום התכנית, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אושרה תכנית זו.
3. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא ינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה וינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יופקעו גם זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דנן, כמפורט לעיל.