

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0926576

**תוספת בנייה על בניין מגורים וחזית מסחר בבית חנינה ירושלים**

ירושלים

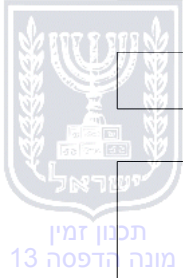
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית חלה בגוש 30610 חלק מחלקה 149 בית חנינה.  
בתחום התכנית קיים מגרש ובניה 2 קומות חניה תת-קרקעיות. הבניין באמצע בניה על פי היתר בניה מס 2011/677.1 למעט הפיכת שטח מגורים למסחר.  
התכנית המוצעת עוסקת בהגדלת שטחי הבנייה. ומציעה תוספת 2 קומות מעל הבניין.  
התכנית התקפה הינה 7282 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 2.  
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד' וחזית מסחרית לשם הקמת מבנה בן 5 קומות.  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה על בניין מגורים וחזית מסחר בבית חנינה  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0926576 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.040 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221565 קואורדינאטה X

638025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה רח' טאהה חוסיין

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	טאהה חוסיין	12	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		147, 149, 923

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
19/09/2007		11	5719	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7828. למעט איחוד וחלוקה	החלפה	7828



## 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 וקו בניין	18: 58 26/06/2022	נירה שובל	02/03/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 57 26/06/2022	אחמד עאבסי	02/01/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 58 26/06/2022	אמגד טחאן	02/03/2022	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 זאהדה (1)			ירושלים	טאהה חוסיין				jadtah70@ 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****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		amjad.tahhan @gmail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין		02-6561131		amjad.tahhan @gmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עאבסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunueahama df@gmail.co m

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 מגורים ויצירת חזית מסחרית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ד'

2. קביעת שטחי הבניה המרביים.

3. קביעת מספר יחידות מירבי.

4. הגדלת מספר הקומות וקביעתם ל 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

5. קביעת קווי בניין חדשים.

6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

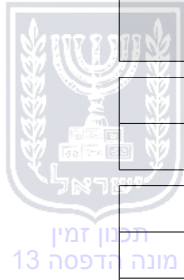
יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,040	מגורים 2
100	1,040	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,040.3	מגורים ד'
100	1,040.3	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. גובה גדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>ב. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי מרפסות לא יעלה על 10 מ"ר עבור כל יח"ד, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</li> <li>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז במסגרת כוללנית ואחריה לבניין.</li> <li>תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</li> <li>תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</li> <li>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו תת-קרקעית.</li> <li>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</li> <li>ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד</li> <li>לא תותר חניה עילית כלפי החזית המסחרית, אלא גינון בלבד.</li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה הבניה המירבי ומספר הקומת כמצויין בטבלה 5 להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002.</li> <li>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.</li> <li>סטיה מהוראות בגין שלבי ביצוע המפורטות בסעיף 7.1, תחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 א תחשב כסטיה ניכרת.</li> </ol>
ד	פסולת בניין

4.1

מגורים ד'

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר עי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970.

קולטי שמש על הגג

ה

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

תנאים בהליך הרישוי

ו

- 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.
- 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.
- 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.
- 6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו עי אגף תושייה.
- 7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.
- 8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור.
- 9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה.
- 10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.

מסחר

ז

מגורים ד'	4.1
סימון מהתשריט : חזית מסחרית החזית המסחרית תהיה בהתאם לסימון בתשריט, מפלס רצפת החזית המסחרית יהיה למפלס המדרכה המשיקר.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							סה"כ שטחי בניה	996	70	160	1214	1040	1	מגורים	ד'	
							428			43	385		1	מסחר	ד'	
(3)	(3)	(3)	2	5	17.7 (2)	10	80 (1)	276	2868	996	70	203	1599	1	<סך הכל>	ד'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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			
100		1	מגורים	מגורים ד'
		1	מסחר	מגורים ד'
	(3)	1	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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. אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם עד 180% בניה מירביים.

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

- (1) תכנית תת קרקעית 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג.
- (3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום(תצר) 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**

יותרו 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, חלוקים, וכד).

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הליך בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ולצד הרחוב בתאום עם אגף שפ"ע. 2. פיתוח נופי מול החזית המסחרית יוצג בנספח הבינוי ויתואם עם מחלקת שפ"ע 3. גישה מוטורית למגרש בפועל.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

