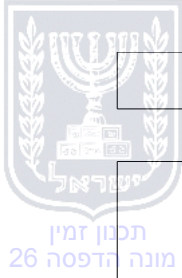


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0858241

הקמת בניין למגורים, מסחר, משרדים ומועדון רב תכליתי בית חנינה



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 :
17/07/2022
לאשר את התוכנית

27/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/08/2021

להפקיד את התכנית
27/04/2022

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

שם התכנית :

הקמת בניין למגורים מסחר משרדים ומועדון רב תכליתי בית חנינה
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית חלה ברח' אבן תאמם 2 שכו' בית חנינה, בירושלים.

התכנית המאושרת הינה מס' 3458 א, ביעוד קרקע אזור מגורים 1 מיוחד, ודרך.

חלקה קיים בניין בן 2 קומות בהיתר בניה מס' 83/831, 2 יח"ד.

מוצע :

הריסת בינוי הקיים

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ודרך למגורים ג', הגלדת אחוזי בניה ל 250%

הקמת בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית, סה"כ 17 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין למגורים, מסחר, משרדים ומועדון רב תכליתי בית חנינה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0858241	מספר התכנית	
1.151 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221643 קואורדינאטה X

637761 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אבו תאמס 2, 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

שכונה 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	124	123

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 כפופה בהוראות לתכנית 5166/ב לחנייה. הוראות תכנית 5166/ב לחנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה בהוראות לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מק/5022/א
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות 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 לעניין, מס' קומות, גובה.	19: 30 26/03/2022	אמגד טחאן	26/03/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 01 21/03/2022	אחמד עאבסי	21/03/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 27 17/04/2021	אדיר אלמס	17/04/2021	13	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 37 12/04/2022	אמגד טחאן	12/04/2022	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
	פרטי	מוסא מעאלי		דרכון	ירושלים	בית חנינה החדשה		02-5621103		ajmaali1@gmail.com

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	רמת איילות		02-5621103		nirshoval@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלמס		ח.פ.	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין		02-5612103		amjad.tahhan@gmail.com
	יועץ תחבורה	אתמד עאבסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunueahamadf@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 309, חגור 0458700.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ודרך מוצעת

2.קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

3.קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש בהתאם לנספח הבינוי.

4-קביעת שטחי בניה מירביים.

5.קביעת שימוש עבור מסחר, מגורים, רווחה, משרדים, בריאות ו/או קהילה.

6. קביעת מס' הקומות המירביים.

7-קביעת מס יח"ד מירבי.

8-קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

9-קביעת הוראות בגין עצים בוגרים. להעסקה/ ועקירה.

10-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

11-קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12.קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה.

13.קביעת קווי בניין חדשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	501
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35	3.04
מגורים 1	1,116.2	96.96
סה"כ	1,151.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34.67	3.01
דרך מוצעת	44.65	3.88
מגורים ג'	1,072.5	93.11
סה"כ	1,151.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, משרדים, ורווחה וקהלה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותרנה הקמת בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. 2. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. 3. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', למעט קירות תמך. 4. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד 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 ליח"ד. 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</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. חניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.</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 הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס הקומות כמצויין בנספח הבנוי בטבלה 5 להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב-2002.</p> <p>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.</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>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בקומה הקרקע מפלס 0.00. כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום יוקצה שטח בהיקף של 229 מ"ר עבור צורכי ציבור לשימושי רווחה, בריאות ו/או קהילה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 להלן(הפקעה לצורכי ציבור).</p> <p>4. השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. תכנון השטחים הנל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנמ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנל 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 וכיוב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע עי הרשות</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו עפ תקן תקף ועפ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתוס עג התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא שליחת הודעה לצהל שבועיים לפני תחילת העבודות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור.</p> <p>11. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חנינה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככול והקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>14. תנאי לטופס 4 אכלוס יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פתוח לדרך מאושרת הסמוכה ממזרח לתכנית מכביש קיים סטטוטירי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחנייה מוצעת</p>
יא	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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 מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										229		9	220		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
										280		30	250		1	מסחר	מגורים ג'	
										280		30	250			משרדים	מגורים ג'	
4	4	4	4	2	6	(2) 18.6	17	(1) 45	375	3753	1636	300	1817	1072	1	מגורים	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

מגורים ג'	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	1		
מגורים ג'	מסחר	1		
מגורים ג'	משרדים			
מגורים ג'	מגורים	1	170	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 250% בניה מירביים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית 80%.

(2) גובה מבנה משתנה, לכן הגובה יהיה בהתאם לנספח הבינוי, מעל גובה המצויין בנספח יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר בניה יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שיפור פני העיר.

6.2 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.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, התשכה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
2	היתר בניה	תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני ציבור.
3	היתר אכלוס	1. ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפע
4	תנאי לטופס 4 אכלוס	ביצוע בפועל של פיתוח הדרך המאושרת הסמוכה ממזרח לתכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.