

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

09/06/2022

תכנית מס' 101-1007442

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים ומסחר בבית חנינה - ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 54 בגוש 30607 בשכ' בית חנינה ירושלים.
- שטח התכנית : כ- 1.087 דונם.
- מוצע הגדלת אחוזי בנייה ל- 250%.
- המגרש מיועד לאזור מסחרי מיוחד על פי תוכנית א3458 המאושרת .
- התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית למגורים, ומסחר.
- התכנית מציעה 10 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים ומסחר בבית חנינה
- ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1007442 מספר התכנית

1.087 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221575 קואורדינאטה X

638375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבו מאדי בשכ' בית חנינה - ירושלים

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	אבו מאדי		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	54	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
03/03/2005		1897	5375	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 7464/א למעט ההוראות לעניין איחוד וחלוקה תכנונית.	החלפה	7464/א
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593.	החלפה	8593
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3458 א	החלפה	במ/3458 א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	23/05/2022	באסם עליאן	11: 49 23/05/2022	מחייב לגבי גובה ומס' קומות.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/03/2022	מוחמד חמאדה	10: 03 25/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/04/2022	אחמד דוויק	10: 46 05/05/2022	מצב מאושר	לא

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
מגיש	פרטי	ג'ורג' תורג'מאן			ירושלים	(1)		077-2031290		nadineakel97@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) 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	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	(1)		02-5090999	02-5091000	spectra.sur@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(2)				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: שועפאט - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי עבור בניין בן 6 קומות מעל חנינה תת קרקעית.
3. קביחת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע ולמגורים ביתר הקומות.
5. קביעת מס' קומות מירבי.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	610	56.12
דרך קיימת או מאושרת	477	43.88
סה"כ	1,087	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	476.41	43.84
מגורים ומסחר	610.36	56.16
סה"כ	1,086.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע. מגורים בקומות א-ה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הקמת בניין למסחר ומגורים, בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ומחסנים. 2. במפלס קומת הקרקע יותר שימוש למסחר. 3. תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן: א. תתאפשר תוספת שטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". 4. לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי עבור עסקים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ב	חניה
	1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף.
ג	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.2.2 א.3.) לעיל תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מפלס קומת המסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה, וסטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

4.2	מגורים ומסחר
	ה. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>א. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע. ב. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980. ג. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p>
ח	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות. 5. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מח' שפ"ע בעיריית ירושלים, תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 7- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה. 8- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
											323	26	297		1	1	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	3	6	20.5 (1)	10	45		2959	1757	188	1014		1	1	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	3	6	20.5 (1)	10	45	538	3282	1757	214	1311	610	1	1	סך הכל	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

מ"ר / מקום	מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1		1	מסחר	מגורים ומסחר
1	100	1	מגורים	מגורים ומסחר
1	100	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 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 שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ויציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
2. 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.

6.2 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 משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5