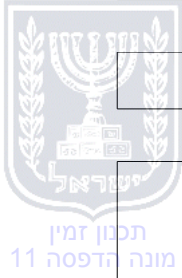


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0978296

מבנה חדש למגורים ומסחר בשכונת בית חנינא בירושלים



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 :

16/08/2023

לאשר את התוכנית

30/08/2023



תאריך 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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית המוגשת מיועדת להקמת בניין חדש למגורים ומסחר ו-2 קומות חניה תת קרקעיות.
הבניין יהיה עם 18 יחיד חדשות וקומת הקרקע תשמש למסחר.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית א,7462, ויעוד החלקה מגורים 1.
בחלקה אין היתר בניה.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
קיים בפועל מבנה בן קומה אחת וסככה. התכנית המוצעת הורסת את הקיים בשטח ומקימה בניין חדש למגורים ומסחר עם חניה תת קרקעית.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הינם בעלים בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה חדש למגורים ומסחר בשכונת בית חנינא בירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0978296

1.2 שטח התכנית 1.140 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

221170 קואורדינאטה X

639569 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כביש 21 שכונת בית חנינא**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 בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		110-111, 166

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
16	א / 7462

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	62
14/06/2007		3144	5680	תכנית זו מחליפה את תכנית 7462 א' למעט איחוד וחלוקה	החלפה	א /7462



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנה לדיזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזנסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין מספר קומות וגובה	15: 38 01/09/2022	אנה לדיזנסקי	31/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 22 11/04/2022	מוחמד סבאח	10/04/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		07: 54 02/06/2021	יבגניה קליינר	02/06/2021	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
	פרטי	דחיל סלמי (1)			ירושלים	מרגי אבן עאמר	6			stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון מספר 054798322 כתובת: בית חנינה.

(בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע), 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	אנה לדיזנסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 ב	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	105	04-8441868	04-8113562	m.m.sabbah1@gmail.com
מודד	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	דרך רמאללה	24	02-6282889	02-6282889	holylandsurvey@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ומסחר ושטח ציבורי פתוח.

2. קביעת השימושים המותרים למגורים ומסחר.

3. קביעת הוראות בניה להקמת בניין חדש בן 5 קומות למגורים וקומה אחת למסחר ו-2 קומות לחניה ותת קרקעית.

4. קביעת קווי בניין מירביים.

5. קביעת שטחי הבניה המירביים.

6. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.

7. קביעת מספר קומות מירבי.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות בגין מבנים או גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

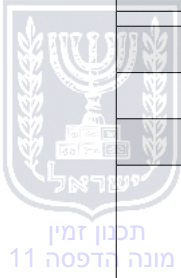
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,140	100
סה"כ	1,140	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	980.26	85.95
שטח ציבורי פתוח	160.21	14.05
סה"כ	1,140.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינה ציבורית, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים ונוי ומעבר ציבורי להולכי רגל ותשתיות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. על שטח זה חל סעיף 6.5 הפקעות לצורכי ציבור. 3. שטח זה יפותח בתאום עם אגף שפ"ע. 4. ראה סעיף 7.1 שלבי ביצוע להלן.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בנין חדש בן 5 קומות למגורים וקומה אחת למסחר מעל 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1. 2. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה השישית. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות. 3. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה בתנאי שהמחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות. 4. מרפסות: 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 לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 5. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 7. שטחי המרפסות אינן נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 8. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 9. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.
ב	חניה
	<p>החניה תהיה תת קרקעית .</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	הריסות ופינויים
	<p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>2. קוי הבניין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>3. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>4. שלביות הביצוע בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1. 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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/ עתיקות המוכר/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>4. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינויים בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תותר הקמת חזית מסחרית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי .</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>

4.2	מגורים ומסחר
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור, להלן התנאים למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאם התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח צמחיה, ריצוף, גינון ועצים, גדרות ומדרגות בקנה מידה 1:100 בתאום עם מחלקת מהנדס העיר ואגף שפ"ע. 3. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית בתחום תכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינוורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן. 5. כתנאי למתן היתר בניה עבור בינוי המגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום השימושים בקומת המסחר מול מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעניין רעש מכבישים, איכות אוויר בשל קרבת התכנית לאזור תעשייה.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20 (4)	15.78	18	45 (3)	436	4274	1824	(2) 424	(1) 2026	980	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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			
140 (6)	(5)	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי חניה ואחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 581 מ"ר למסחר.
- (2) מתוכם 103 מ"ר למסחר.
- (3) תכסית תת קרקעית עד 85% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) ראה סעיף 4.2.2 (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו להעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י 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	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס איכלוס/תעודת גמר	אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע
3	תעודת גמר	יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.
		תנאי לטופס אכלוס יהא סיום ביצוע השטחים הציבוריים בתיאום עם מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה