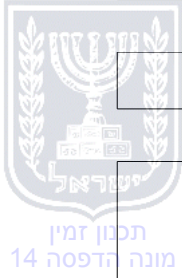


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0948489

מבנה מסחר ומשרדים בשכ' בית חנינה ירושלים



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:  
16/11/2021  
להפקיד את התכנית  
13/11/2022

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

מקום התכנית: דרך רמאללה, שכונת בית חנינה בירושלים.

שטח התכנית: 918.5 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 4 קומות חניה.

בתחום המגרש קיים מבנה בן 2 קומות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחר ומשרדים בשכ' בית חנינה ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0948489	מספר התכנית	
0.918 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

221730 קואורדינאטה X

637500 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בית חנינה דרך 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך בית חנינה	223	

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	223	

**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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 תכנית מתאר 62	החלפה	62
11/01/1998		1269	4605	התכנית זו מחליפה את 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		14: 57 05/10/2022	אמגד טחאן	05/10/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	15: 44 05/10/2022	אדיר אלמס	05/10/2022	18	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 28 05/10/2022	אחמד עאבסי	05/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 03 05/10/2022	אמגד טחאן	05/10/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	דיויד אבו זאהריה (1)		דרכון	ירושלים					Wsh1966@al.com
	פרטי	וליד אבו זאהריה (2)		דרכון	ירושלים	דרך בית חנינא				Wsh1966@al.com
	פרטי	זיאד אבו זאהריה (1)		דרכון	ירושלים					Wsh1966@al.com
	פרטי	מחמד אבו זאהריה (3)		דרכון	ירושלים					Wsh1966@al.com
	פרטי	סאמי אבו זאהריה (1)		דרכון	ירושלים					Wsh1966@al.com
	פרטי	פריד אבו זאהריה (1)		דרכון	ירושלים					Wsh1966@al.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, כתובת: בית חנינה.
- (2) 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..
- (3) כתובת: בית חנינה.

**1.8.2 יזם**

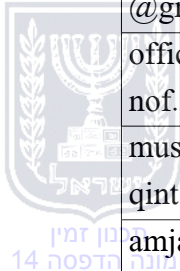
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	22167		ירושלים	רמות אלון				amjad.tahhan@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלמס		ח.פ.	תל אביב-יפו	(1)		03-9031290		office@dir-nof.co.il
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא				musa3@bexeqint.net
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	(2)				amjad.tahhan@gmail.com
	יועץ	מאיכל יונס	107720		ירושלים	דרך רמאללה				archmikeyo@hotmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עאבסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 309, חגור 4587000.

(2) כתובת: טאהה חוסיין.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 מירבי.
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 ועקריה.
9. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדרות ומדרגות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	111	12.09
מסחר	807.5	87.92
סה"כ	918.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.75	12.06
מסחר ומשרדים	807.78	87.94
סה"כ	918.53	100

**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>
<b>א</b>	<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>
<b>א</b>	<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.
<b>ב</b>	<b>הוראות בניו</b> 1. מפלס קומת המסחר לכיוון דרך בית חנינה (חזית מזרחית), יהיה במפלס המדרכה כך שיאפשר שימוש נגישות ישירה אל המסחר ללא מדרגות. 2. גובה גדרות לכיוון חלקות מדרגיות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה. 3. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' במידה ונדרש קירות גבורים מכך תיצע הפרדה לשתילת עצים יצמחיה בעומק של 1.5 מ'
<b>ג</b>	<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 בתקן 5166 ב'.
<b>ד</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> 1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת הבניה.
<b>ה</b>	<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 כהתאם למפלס המדרכה הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	מסחר ומשרדים
	<p>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.</p> <p>ד. מספר הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></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>
ח	<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>
ט	<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>
י	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>



## 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								
							שרות	עיקרי					שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	8	27.9 (1)	720	5813	2582	400	2831	807.78	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

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני ויציאה לגג.
- (2) כמצוין בתשריט.

**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 בתחילת ביצוע הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית בני 10 שנים מיום אושרה