

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0931808

הקמת בניין למסחר ומגורים בשכונת בית חנינה, ירושלים.

ירושלים

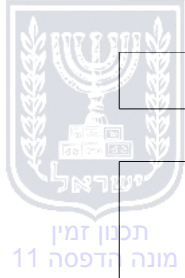
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2022

להפקיד את התכנית

30/01/2023

י"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. התכנית חלה על חלקה 119 בגוש 30610 בשטח של 994 מ"ר אשר נמצאת לאורך דרך בית חנינה.
2. על החלקות הנ"ל חלה תכנית מספר במ/3458א המאושרת ומייעדת לאזור מסחרי מיוחד.
3. תכנית זו מציעה :-
 - א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
 - ב. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית למגורים ומסחר, שה"כ 16 יח"ד.
 - ג. מגיש התכנית הינו בעל עניין 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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין למסחר ומגורים בשכונת בית חנינה, ירושלים.
	מספר התכנית	101-0931808
1.2 שטח התכנית		0.994 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	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

221664 קואורדינאטה X

637806 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך בית חנינה 24, שכי' 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	24	

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	119	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תכנית 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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה מירבי	09: 45 12/12/2022	פהים עיד	12/12/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 53 30/09/2021	אדיר אלוס	30/09/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד	15: 02 28/11/2022	מרקוס אדלקופ	28/11/2022		1: 250	רקע	תיעוד ושימור
לא		15: 12 12/12/2022	מוחמד חמאדה	12/12/2022		1: 100	מנחה	תנועה
לא		15: 00 28/11/2022	פהים עיד	28/11/2022		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	אמין סעד סווילם			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5400966		ameen_76@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
	יועץ	מרקוס אדלקופ		מרקוס אדלקוף אדריכלות ויעוץ שימור	ירושלים	נהגי הפרדות				medelcopp@ gmail.com
	יועץ נופי	אדיר אלווס		אדיר יעוץ יפיקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	בנאן גריב מוסא	1551	משרד ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hot mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 למגורים ומסחר בן 7 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
2. הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל שלוש קומות חנייה.
3. קביעת סך שטחים מירבים בתכנית.
4. קביעת מספר הקומות ומספר יח"ד המירבי בתכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ותעודת גמר.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועקירה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

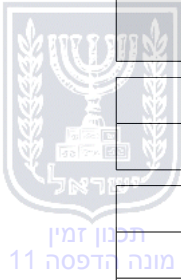
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחרי מיוחד	994	100
סה"כ	994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	993.67	100
סה"כ	993.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, ומסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>1. קווי בניין יהיו כמצוין בתשריט תכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת</p> <p>במלוא מתחת לקרקע.</p> <p>2. מפלס קומת המסחר לכיוון דרך בית חנינה יהיה במפלס המדרכה כך שתתאפשר נגישות ישירה למסחר ללא מדרגות.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>3.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>3.2 תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3.3 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3.4 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>3.5 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ב	חניה
	<p>1. חניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. יש להתקין מעלית בגודל שיאפשר הסעת אופניים בצורה ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייב וסטיה מהם תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מפלס קומות המסחר יהיה כמפלס המדרכה המשיקה לדרך בית חנינה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.</p> <p>ו. סטיה מהשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון

4.1	מגורים ומסחר
	<p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 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 סלולריים), 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 4. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים. 7. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תצ"ר. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 10. תנאי לטופס איכלוס יהיה הריסת המדרגות וכל בינו אחר הנמצאים בתחום רצועת דרך בית חנינה, בקטע שמול המגרש.
ז	<p>עתיקות</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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>הפניית מי הנגר למקום החדרה חילופי סמוך או לניאול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות אחרות, יועבר הנגר למערכת הניקוז המיקומית הסמוכה.</p>
ט	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

מגורים ומסחר	4.1
5. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.	



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						גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				16			2014			311	1703	994	1	מגורים	מגורים ומסחר		
							471		65	36	370		1	מסחר	מגורים ומסחר		
(2)	(2)	(2)	3	8	27.56 (1)	16	45	472	4685	2200	65	347	2073	994	1	>סך <הכל	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מגורים	מגורים ומסחר
	1	מסחר	מגורים ומסחר
160	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) 1992 לרבות שטחי חנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (2) כמוסמן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

א.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.
 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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהניף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה .

