

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1105816

בניין 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 :

23/04/2023

לאשר את התוכנית

24/05/2023



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

-התוכנית מוגשת על מגרש 6 עפ"י תוכנית 7460, חלק מחלקה 1 בגוש 30607 בשכונת בית חנינה בירושלים.  
-בהתאם לתוכנית 7460 המגרש נשוא התכנית מיועד לאזור מסחרי מיוחד.  
-התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה למסחר ומשרדים וקביעת שטח לטיפול נופי.  
-החלקה בבעלות פרטית והבעלים הינם מקדמי התכנית.



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**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מסחר ומשרדים בשכ' בית חנינה ירושלים
1.1	101-1105816	
שטח התכנית	1.454 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
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	לא	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221775
	קואורדינאטה Y	639025

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא על כיכר אלדאחיה, גובל בדרך רמאללה ממזרח ובדרך אל חודיביה מדרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך רמאללה	ירושלים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
261, 901		חלק	לא מוסדר	30604
91, 1000		חלק	לא מוסדר	30605
1, 901, 915		חלק	לא מוסדר	30607

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**

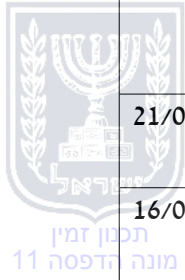
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב6	7460

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**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	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
30/01/2007		1340	5621	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 7460 למעט איחוד וחלוקה.	החלפה	7460
11/01/1998		1269	4605	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 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			אחמד דאר טאה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד דאר טאה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 00 11/01/2023	אחמד דאר טאה	11/01/2023	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה	13: 59 11/01/2023	מוחמד עמרו	11/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 14 04/01/2023	בנאן גריב מוסא	04/01/2023	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	פרטי	פטין סלחות		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך רמאללה	8	02-6764052	02-6764052	fatinsalhut@gmail.com

**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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד דאר טאה	24539137		ירושלים	דרך בית חנינא	7	02-6764052	02-6764052	atad_cg@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.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

הגדלת זכויות בניה עבור מבנה למסחר ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למסחר ומשרדים ודרך ו/או טיפול נופי.
2. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר הקומות המירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת שימושים מותרים בתחום 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
דרך ו/או טיפול נופי	2
מסחר ומשרדים	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,454	אזור מסחרי מיוחד
<b>100</b>	<b>1,454</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.78	54.97	דרך ו/או טיפול נופי
96.22	1,399.6	מסחר ומשרדים
<b>100</b>	<b>1,454.57</b>	<b>סה"כ</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר/תעסוקה/ משרדים/מכללה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. עבור השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.</p> <p>ב. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון או שיוצבו על הגג מוסתרים.</p> <p>ג. לא יותרו הצבת מערכות רועשות ו/או פולטות מזהמים בחזיתות.</p> <p>ד. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. מפלס קומת המסחר לכיוון דרך רמאללה ולרחובות גובלים יהיה במפלס המדרכה כך שתתאפשר נגישות ישירה למסחר ללא מדרגות.</p> <p>2. חדר האשפה ימוקם בתוך החלק המבונה בבניין בכניסה לקומת החניה, ובתיאום עם אגף תברואה.</p> <p>3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. החניה תהא תת קרקעית.</p>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. סטיה משלבי ביצוע שבסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.2	מסחר ומשרדים
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס 4 נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית ראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ו	<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. תאום התכנית עם משרד הביטחון.</p> <p>ד. תאום התכנית עם אגף התברואה.</p> <p>ה. תאום התכנית עם אגף תושי"ה, איכות הסביבה, רשות העתיקות והגיחון.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. יש לסמן המבנה בסימון לילה בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. באם נדרש חריגה מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת עם משרד הביטחון.</p> <p>ד. לתאם הבקשה להיתר עם משרד הביטחון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
74	(3)	(3)	(3)	(3)	8	8	30.9 (2)	1041 (1)	14585	8985	456	5144	1400	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

### הוראות טבלה 5:

\*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, מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
\*השימושים המותרים הן עפ"י המפורט בסעיף 4.2.1 להוראות התכנית, והשימוש למסחר בקומות הקרקע הינו מחייב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 400%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	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.
<b>6.2 חשמל</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
<b>6.3 תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.4 פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b>	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 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 לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי 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	הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה