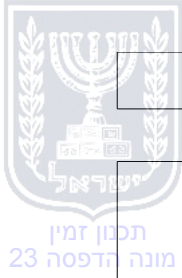


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1093012

תוספת בנייה מעל בניין למסחר ומגורים קיים בית חנינה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
16/11/2021
להפקיד את התכנית
24/06/2024



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 חלק מחלקה מספר 17 גוש 30615 מאדמות בית חנינא. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת 3457 א הנו אזור מסחר מיוחד. בחלקה קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי היתר בנייה (תיק 2005/277.0) ללא עבירות בניה , התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים למען יצירת 4 יחידות דיור חדשות (סה"כ 10 יח"ד) התכנית במערב החלקה לפי התכנית המאושרת מס 101-722108 החצר שלה מוצע לחניה מושתפת לשתי הבניינים עם זיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה מעל בניין למסחר ומגורים קיים בית חנינה
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-1093012 מספר התכנית

1.337 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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

221650 קואורדינאטה X

636590 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך ירושלים -ראמאללה

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 בית חנינה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		17

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
30/01/2000		2432	4847	תכנת זו מחלפה תכנית מק/ א/ 5022	החלפה	מק/ 5022 /א
22/03/2021		4511	9497	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0722108 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0722108
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 מחלפה תכנית מתאר 62.	החלפה	62
19/04/1996		2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 3457 /א.	החלפה	במ/ 3457 /א



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 33 13/12/2023	אמגד טחאן	12/12/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 24 08/11/2023	מוחמד חמאדה	18/10/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		06: 56 19/12/2023	אמגד טחאן	22/04/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אחמד סוב לבן			ירושלים	אל מאמון				jadtah70@gmail.com
	פרטי	יאסין שומאן (1)		ת.ז	ירושלים	דרך בית חנינא				jadtah70@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין

בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות.

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	נירה שבול	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432		amjad.tahhan@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה		מהנדס תנועה	ירושלים	דרך שועפאט				abunueahmad@gmail.com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין				amjad.tahhan@gmail.com
	מודד	חלי משהדאוי	1196		ירושלים	שיח גראח		02-5380306		jadtah70@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת בניה מעל בניין קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים ומסחר
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית .
3. הגדלת מספר יח"ד מירבי .
4. קביעת מספר הקומות בתכנית.
5. קביעת הוראות בגין שטח ע"פ תכנית מאושרת אחרת.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
חניה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	836	62.51
מגורים ג	501.3	37.49
סה"כ	1,337.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501.31	37.49
מגורים ומסחר	836.02	62.51
סה"כ	1,337.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.2	מסחר בקומות הקרקע, מגורים בשאר הקומות
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>חל על המרפסות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יחד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליחד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת סגירת מרפסות, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. יהיה לפי תכנית בינוי ולתאום עם המגרש השני לפי 101-0722108
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <ol style="list-style-type: none"> השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינוי ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים לחריסה. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת הבניה.
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הבניה המירבי ומספר הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשסב-2002. 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), התשסב-2002. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2 (א) (ג) מרפסות תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון

4.2	מגורים ומסחר
	והבניה
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו עי אגף תושייה.</p> <p>7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור.</p> <p>9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>11) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור פקיד עצים באגף שפ"ע.</p>
ז	<p>שילוט וסימון</p> <p>1- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ 1980.</p> <p>2- בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשמ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.</p> <p>3- בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20.5 (2)	10	45	2504 (1)	92	384	228	1800	852	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

הוראות טבלה 5:

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) כולל שטח עבור מרפסות.
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני לפי נספח הבינוי..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט..

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.

6.2**ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עי מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ג.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ד.נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס איכלוס	א.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפי"ע. ב.ביצוע פתרון החנייה בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.