

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1195569

תוספת שטחי בניה למסחר ותעסוקה, שכונת בית חנינא, 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:

29/09/2024

לאשר את התוכנית
29/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005290168/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 2 ו-4 בגוש 31509 בבעלות הכנסיה האורתודוקסית, יזמית התכנית. החלקות נמצאות בצפון שכונת בית חנינא על צומת הדרכים דרך בית נבאללה מצפון ודרך רמאללה ממזרח, מצפון לסמטת אחמד אל ספדי, רח' אל חלאסה ומצפון לבתים הצפונים של שכונת בית חנינא. התכנית מוסיפה שטחי בניה למסחר ולתעסוקה לתא שטח מס' 103 ובנוסף שטח של 5% מן השטחים המוספים בתכנית זו לשימוש הציבור. התכנית קובעת הוראות בניה חדשות בתא שטח זה. התכנית קובעת שטחי שירות תת קרקעיים לבניית מתקן חשמל בתא שטח מס' 101. כן קובעת התכנית תוספת שטחי שירות לבניית מחסנים לדירות בתא שטח מס' 101 בתת קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה למסחר ותעסוקה, שכונת בית חנינא,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-1195569 מספר התכנית

13.800 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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
	קואורדינאטה X	221598
	קואורדינאטה Y	639549

1.5.2 תיאור מקום: בית חנינא, צפונית לשכונת מגורים קיימת של בית חנינא, דרומית לאזור התעשייה
 עטרות, צפון ירושלים

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
31509	מוסדר	חלק	2, 4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
31509	30605

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0103994	103, 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
10/09/2015		8743	7114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0103994 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0103994</u>
03/11/2020		865	9190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0619676 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0619676</u>
31/05/2022		8776	10562	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0955161. הוראות תכנית 101-0955161 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0955161</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר קולקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי חתכים וחזית 1.2	10: 27 23/05/2024	אמיר קולקר	13/05/2024	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי תכניות 1.1	09: 44 22/05/2024	אמיר קולקר	16/05/2024	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא		12: 51 26/03/2024	רון לשם	31/05/2023		1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה- תכניות	10: 30 25/01/2024	איל קראוס	25/01/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 07 03/05/2023	אהוד קראוס	12/02/2023	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	הכנסיה היוונית האורתודוקסית (1)		הכנסיה היוונית האורתודוקסית	ירושלים	הנביאים		02-6256716		sanikhoury @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י עו"ד סאני חירי.

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	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	יפו	208	02-6254603		anna@kke.co .il
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il
תכנון ערים	יועץ תחבורה	איל קראוס		קראוס - חן, הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(2)	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: -

(2) כתובת: רח' בית הדפוס 22 גבעת שאול ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 שטחי בניה למסחר ולתעסוקה ומבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה מירביים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
2. קביעת מספר קומות מירבי
3. קביעת קווי בניין חדשים
4. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לתא שטח 101
5. קביעת הוראות בינוי לאורך דרך ביר נבאללה
6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	101
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103

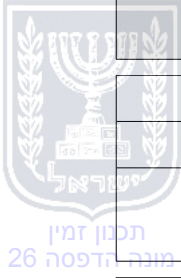
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	8,189.11	59.34
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,610.94	40.66
סה"כ	13,800.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	8,189.1	59.33
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,612.53	40.67
סה"כ	13,801.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. מסחר ותעסוקה: בקומת מסד הפונה לדרך רמאללה 3. מתקן הנדסי
4.1.2	הוראות א תכנית בינוי / בינוי ופיתוח 1. בתא שטח 101 יבנה מבנה למתקן השנאת חשמל בקומה תחת מפלס הכניסה הקובעת.
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים 1. מסחר, תעסוקה ומשרדים 2. חינוך, קהילה ותרבות, רווחה ומשרדי עירייה
4.2.2	הוראות א זיקת הנאה סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי 1. השטח המסומן כשטח ובו זיקת מעבר לציבור ישמש למעבר הולכי רגל ולכניסות לשטחים המיועדים לשימוש הציבור, לרבות חצר גן ילדים, ללא מגבלה כלשהי.
ב	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח 1. בקומת החניון העליונה יותר להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בכפוף להתקדמות בתכנית הרכבת הקלה (הקו החום). 2. הכניסה לשטחי המסחר תיבנה במפלס רציף עם פני המדרכה. תישמר רציפות מפלסי המסחר לאורך המדרכה הצמודה לבנינים הפונים לדרך רמאללה ובר נבאללה. תיאסר בנית מדרגות ו/או כל שינוי ברציפות פני המדרכה ובכניסות מן המדרכה לשטחי המסחר. 3. גגות הקומות התת קרקעיות ללא בינוי יתוכננו לנטיעת בתי גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' אדמה מעל שכבות איטום וניקוז.
ג	שטחים מבונים לצרכי ציבור 1. בתא שטח 103 ייבנו 2 כיתות גן ילדים וכן שטחים לצרכי ציבור 2. לכל כיתת גן יוקצו 135 מ"ר וכן 175 מ"ר לחצר גן. מיקומם העקרוני יהיה כמסומן בנספחי הבינוי: כניסה ראשית וגן ילדים תחתון בקומה 0 גן ילדים עליון בקומה 1 שטחים לצרכי עירייה בקומה 2 3. השימושים של מבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בקומות מעל פני הקרקע הסופיים. 4. תותר הצללת חצרות גני הילדים בשיעור של עד 70%. 5. הכניסות המשרתות את שימושי המסחר ואלו המשרתות את שימושי ההפרשות המבונות

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.2

לצרכי ציבור יהיו נפרדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
4	12	14780		8220	22684	8188	101		מגורים מסחר ותעסוקה
				214	980	5612	103	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
8	8	30279	1621	3425	17290	5612	103	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.
2. לעת היתר הבניה ניתן יהיה לערוך שינויים למפורט בסעיף שטחים מבונים לצרכי ציבור 4.2.2 לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע בתיאום עם אגף מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.
3. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור אגף שפ"ע לענין קביעת נטיעת עצים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית ובשטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים להפרשות מבונות לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

6.3**הנחיות מיוחדות**

כל הוראות מס' תכנית 101-103994, תכנית 101-0619676 ותכנית 101-095516 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול.

6.4**תנאים למתן תעודת גמר**

1. תנאי לקבלת תעודת גמר עבור המגורים בתא 101 יהיה קבלת היתר בניה לשטחי מסחר ותעסוקה לבינוי 6 קומות במגרש 103.
2. תנאי לתעודת גמר עבור המגורים בתא 101 יהיה קבלת היתר בניה לשטחי ציבור מבונים במגרש 103.
3. תנאי לתעודת גמר עבור המגורים בתא 101 יהיה אישור אגף שפ"ע לנטיעת עצים בוגרים בתוך כל מגרש כשטח הפונה לחזית ראשית ובשטח המיועד לזיקת הנאה למעבר ברגל.

6.5**סטיה ניכרת**

מספר הקומות המירבי, קווי הבנין, שלביות הביצוע וניוד שטחי הבניה בין השימושים הינם מחייבים. סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	היתר בניה בתא שטח 103 עבור 6 קומות ראשונות ושטחי ציבור, לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	תנאי למתן תעודת גמר למגורים במגרש 101 יהיה מתן היתר בניה לשטחי המסחר והתעסוקה לבינוי של 6 קומות, לרבות השטחים הציבוריים המבונים, במגרש 103.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה