

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0451740

הגדלת זכויות בניה ומספר קומות בבית חנינה, ירושלים .

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2020

להפקיד את התכנית

18/10/2020

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- תיאור התכנית והרקע להגשתה

החלקה נמצאת בצפון שכונת בית חנינה , במערב לדרך רמאללה, ודרום דרך ביר נבאלה. השטח הוא גבעה הנשאת מסביבתה לגובה 738 מ', היא משתפלת לכיוון צפון בחלק המערבי בשיפוע של כ 10% , ובחלקה המזרחי לכיוון מערב 6%. נשוא התכנית מגרש 21ב' בייעוד מגורים 1 מיוחד לפי תכנית א'7462, חלק מחלקה 122 בגוש 30605 בשכונת בית חנינה, המגרש ריק מבינוי.

2- רקע תכנוני לתכנית :

התכנית חלה על כ 7.809 דונם הנמצאים בצפון שכונת בית חנינה, חלקה מס' 122 בגוש 30605 , חלקה זו בבעלות אנשים פרטיים שהם גם יזמי התכנית מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע .

התכנית מציעה :

- 1- שינויי ייעודו ממגורים 1 מיוחד למגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח
- 2- הגדלת אחוזי בניה ל 320% לפי מדיניות.
- 3- הפרשה של 30% משטח התכנית לצורכי ציבור , לפי מדיניות.
- 7- בניית 8 בניינים , בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיים.



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

הגדלת זכויות בניה ומספר קומות בבית חנינה, ירושלים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

101-0451740

7.809 דונם

תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221264
	קואורדינאטה Y	639451

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בצפון שכונת בית חנינה, במערב לדרך רמאללה, ודרום דרך ביר נבאלה.

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 חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		112-113, 115, 122

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א /7462	ב21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
14/06/2007	3144	5680	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7462.א.	החלפה	א / 7462



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוראד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוראד עתאמנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מסי קומות, מפלס כניסה קובעת .	11: 02 13/09/2020	מוראד עתאמנה	13/09/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מסי 2 , חזיתות וחתכים, מחייב לעניין מפלסים וקומות.	11: 04 13/09/2020	מוראד עתאמנה	13/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 08 13/09/2020	מחמד סבאח	10/09/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר גליון 1	11: 18 13/09/2020	מוראד עתאמנה	10/09/2020		1: 1250	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	עדלי נאסר אלדין ואחרים			ירושלים	(1)			04-6905252	adlimian@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) 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	מוראד עתאמנה		פרטי	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
	יועץ תחבורה	מחמד סבאח	20240898		טורעאן	טורעאן				m.msabbah@gmail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	ירושלים		02-6276585		aalawzi@yahoo.ca

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 8 מבנים בני 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח
- 2- קביעת בינוי להקמת 8 בנייני מגורים חדשים, בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.
- 3- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 4- הגדלת מסי יח"ד מ 46 יח"ד ל- 160 יח"ד מתוכים 20% דירות קטנות.
- 5- קביעת הוראות לפיתוח השטח ציבורי פתוח.
- 6- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7- קביעת הוראות בגין סככה, מבנה להריסה.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 9- קביעת קווי בניין חדשים.



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
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,809.79	מגורים 1 מיוחד
100	7,809.79	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
69.99	5,465.75	מגורים ד'
30.01	2,344.05	שטח ציבורי פתוח
100	7,809.8	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. בתא שטח 1 תותרנה הקמת 8 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות מרחק בין הבניינים לא יקטן מ 8 מ'.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה.</p> <p>3. תמהיל יח"ד הדיור יכלול 20% דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר לכל היותר(לרבות מרחב מוגן דירת). 4. מרפסות :-</p> <p>א. שטח המרפסת המקורות לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי .</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד .</p> <p>ג. לא יותר נייד שטחי מרפסות לשטחי אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת (סגירת מרפסת), במידה ומרפסת מוצעה לסגירת לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה , לא תותר חניה עילית.</p> <p>3- פתרון חנייה ינתן בתוך המגרש ע"פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה</p> <p>4- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנותתכנון ובניה והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשס"ב-2002.</p> <p>3. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ' 8 מ' סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם מהוראה זו לתקנות תכנון ובניה והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מפלס כניסה קובעת לבניינים לא יעלה על חצי מטר מדרך המשיקה סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון ובניה והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלבי הביצוע כמצויין בהוראות התכנית (בסעיף 7.1) הינו מחייבות וכל סטיה מהמון תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון ובניה והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. סטיה מהוראות המרפסות בסעיף 4.1.2(א)4) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון ובניה והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1

מגורים ד'

ה

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה מסותתת אסורה.

ו

קולטי שמש על הגג

הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי התכנון הגג או המעקה.

ז

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה בדיבר :

1-הכשרת רחבת מערכות ודרכי גישה לרחבת המערכות לכיבוי, בכפוף לחוק התכנון ובניה, התשכ"ט 1965.

2- בבניינים שגובהם יותר מ 13 מטר יש לתכנון חדר מדריגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים.

3- תוואי צנרת הגז בתוך המגרש במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת.

4- דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך יהיו ברוחב שלא יפחת מ 4.0 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ 16.00 מ' וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים.

5- אין בתנאים לעיל לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו והם מהווים חלק בלתי נפרד

ח

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו .

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים(שצפ"ים), שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

5. תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

6. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח בפונה לחזית הראשית בתיאום עם אג, שפ"ע.

7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית תנועה מפורטת של כבישים סטטוטוריים סביב המתחם כולל התחבריות לכבישים סטטוטוריים קיימים לאישור אגף תוש"ה.

8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן תקף, כולל חניה עבור שצ"פ וכולל



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגורים ד'	4.1
<p>חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה פינוי המוסך וניקוי הקרקע להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה המגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהעתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הביטחון לגובה העולה 25.05 מטר מעל פני הקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>שטח ציבורי פתוח לגינה ציבורית לרווחת הכלל אשר יותרו בו:</p> <p>א. נטיעות, גינון.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל.</p> <p>ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מתקני משחק ומתקני ספורט.</p> <p>ו. שירותים ציבוריים.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פרגולות להצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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								
									שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	8 (3)	25.6 (2)	29	160	(1) 45	421	22988	5500	2704	14784	5465	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
1600		1	מגורים	מגורים ד'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בגובה 3 מ'.
(3) 8 קומות בכל חתך מעל הקרקע.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	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.
6.2 חלוקה ו/ או רישום	א. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגש תצ"ר כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3 ניהול מי נגר	ייתרו 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).
6.4 היטל השבחה	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה 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	ביצוע בנייני המגורים	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה ראשון	אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	תנאי לטופס 4	סיום ביצוע בפועל של השצ"פ בתנאים עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.