

101452

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0071118

הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים, בית חנינא

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מרחב ירושלים  
19-11-2015  
נ ת ק ה 4

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:  
ביום 19.11.2015 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית הזו מתייחסת לחלקה 270 בגוש 30604 בבית חנינא. מבוקש תוספת 2 קומות לבניין מגורים קיים לשם תוספת 4 יחידות דיור סה"כ 8 יחידים והרחבת המרתף הקיים למען הגדלת מקומות חניה והגשת מחסנים בקומת המרתף. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית זו היא שינוי גם לתכנית המתאר מס' 3458 א' וגם למאושר לפי היתר 52795 משנת 2004 (תיק רישוי 2003/389.1).

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניין הקיים בשטח הוא לפי היתר 52795 (תיק רישוי 2003/389.1).

4. מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים, בית חנינא

שם התכנית

101-0071118

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.987 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

221908 קואורדינאטה X

638580 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא החדשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך רמאללה	ירושלים
		בית חנינא	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	לא מוסדר	חלק	270	

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 15. הוראות תכנית תמ"א 15 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את ההוראות בתכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א ✓
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מבטלת בתחומה את ההוראות בתכנית במ / 3458 א'.	ביטול	במ / 3458 א ✓

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סימון קובה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			סימון קובה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	12/01/2015	קובה סימון		15/02/2015	מחייב לעניין : גובה, קווי בניין, מסי קומות, מסי יחיד, מפלסי פיתוח.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/01/2015	עומרי האני		15/02/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	לא

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	נהיל קובה			ירושלים	(1)		02-6288036		mike@koubas.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנזר קטוליק.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נדא חזמו			ירושלים	הרון אל רשיד		02-6288036		simon@koubas.net
בעלים	גסאן מוסתכלם			ירושלים	(*)		02-6288036		simon@koubas.net
בעלים	נהיל קובה			ירושלים	(*)		02-6288036		simon@koubas.net
בעלים	גיימס שמאס			ירושלים	בית חנינא החדשה(*)		02-5323968		simon@koubas.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה	81488		ירושלים	אל אצפהאני(*)	17	02-6288036	02-6288036	mike@koubas.net

תכנית מס': 101-0071118 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים, בית חנינא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	צלחה אל (דן*)	10	02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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.

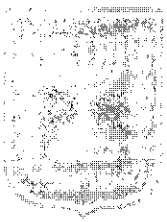
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קבועת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין מגורים קיים בשכונת בית חנינה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
- 2- קביעת ביני להרחבת קומת חנייה קיימת והכשרה מחסנים קיימים בקומת המרתף מפלס 48. -2.
- 3- קביעת ביני לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחודות דיור חדשות.
- 4- הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת-קרקעית.
- 5- הגדלת מס' יח"ד מ-4-4-8 יח"ד.
- 6- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 7- קביעת שטחי הבנייה ל-1471 מ"ר מתוכם 933 מ"ר שטחים עקריים ו-538.00 מ"ר שטחי שירות.
- 8- קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
- 9- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 10- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.987

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מס' 2003/389.1	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י היתר מס' 2003/389.1	933		+438.66	494.34	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	1

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6	0.61
מגורים 5	981	99.39
סה"כ	987	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5.74	0.57
מגורים ב'	993.62	99.43
סה"כ	999.36	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1- תותרנה הרחבת קומת החניה במפלס (-2.48) לשם יצירת מקומות חניה, והכשרת מחסנים קיימים. בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2- מפלס גג החנייה המוצעת הינו מחייב בהתאם למסומן בנספח הבינוי, תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחיד חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ונסבח מס'1). 3- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	גגות כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את מתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ג	חניה 1- תנאי להיתר בנייה הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עייף התק התקף ועל פי מידות תקינות. 2- נספח הבינוי מנחה מבחינת החניה.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ה	סטיה ניכרת * גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. * קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>מטעמו.</p> <p>2- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 מרכזית 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.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>6- תנאי להיתר בניה הוא אישור המחלקה לשרותי כבאות.</p> <p>7- תנאי להיתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס לפרוייקט.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בנייה אישור מחלקת תברואה.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 25% 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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שטח בניה	שטח בניה	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	12.52 (2)	8	8	34	148.05 (1)	1471	404	0	134	933	993.62	1	1	מגורים בי מגורים

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

קדמי (5)	אחורי (5)	קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1	1		

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

**הערה ברמת חטפלה:**

שטחי הבנייה במפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה. לרבות שטחי חניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) אחוזי הבניה מעל הכניסה הקובעת הינם 107.4%..
- (2) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות עד גובה 15.38 מ ומעקה תקני..
- (3) קומה: קומת כניסה, הערה: כמסומן בתשריט ..
- (4) קומה: קומת כניסה, הערה: כמסומן בתשריט ..
- (5) כמסומן בתשריט ..

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם 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.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור 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.

**6.3 תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.4 היטל השבחה**

א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשכ אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נהיל קובה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נדא חזמו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גסאן מוסתכלם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נהיל קובה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיימס שמאס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: סימון קובה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>Simon Koubal</i> Architect, Engineer ת.ד. 289975