

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0816454

תוספת קומות לבניין קיים בבית חנינא



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:
16/11/2021
להפקיד את התכנית
06/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית נמצאת ברחוב קאעב בן זוהיר שכונת בית חנינה, ירושלים. התכנית החלה במקום הינה 3458 א', ביעוד קרקע אזור מגורים 1 מיוחד והרחבת דרך. במגרש קיים בניין בן 2 קומות, קומת קרקע מלפני 1967 וקומה ראשונה ללא היתר בניה.
2. מוצע : א. הכשרת עבירות בניה תוך הגדלת אחוזי בניה. ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד והרחבת דרך, למגורים ג' ודרך מאושרת. ג. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד.
3. בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.
4. קיים הליך פלילי כנגד עבירת הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות לבניין קיים בבית חנינא
1.1	101-0816454	
שטח התכנית	0.848 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

221775 קואורדינאטה X

637940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית חנינא, רחוב קאעב בן זוהייר 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קאעב בן זוהייר	6	

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	21	

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

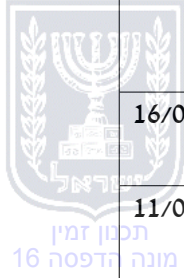
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית במ/3458 א'	החלפה	במ/ 3458 / א
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
24/01/2022		3004	10152	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 101-0762708. הוראות תכנית 101-0762708 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0762708



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סימון קובה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון קובה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, ומס' קומות	15: 23 06/08/2022	סימון קובה	03/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	08: 57 04/04/2022	אדיר אלווס	27/03/2022	12	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים על רקע מדידה	08: 53 04/04/2022	אדיר אלווס	27/03/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים על רקע פיתוח	08: 52 04/04/2022	אדיר אלווס	27/03/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 24 06/08/2022	האני עומרי	03/08/2022	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

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	נאנסי אלתמימי (1)			ירושלים	קאעב בן זוהייר	6	02-6288036		nancymmi@gmail.com
	פרטי	איוב ג'ולאני (1)			ירושלים	קאעב בן זוהייר	6	02-6288036		muradjulani88@gmail.com
	פרטי	מוראד ג'ולאני (1)			ירושלים	קאעב בן זוהייר	6	02-6288036		muradjulani88@gmail.com
	פרטי	עמאר ג'ולאני (1)			ירושלים	קאעב בן זוהייר	6	02-6288036		muradjulani88@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו..

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	סימון קובה	81488	סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	15	02-6288036	02-6288036	simon@koubas.net
הנדסאי אדריכלות נוף	הנדסאי	אדיר אלווס	513743583	אדיר יועץ ופקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
	מודד	האני עומרי	1180	בית אלמקדס למדידות והנדסה	ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo.ca

(1) כתובת: מושב חגור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 2 קומות על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2- קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.
- 3- הגדלת מס" קומות מירביים.
- 4- קביעת מס" יח"ד מירביים.
- 5- קביעת שלבי ביצוע.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 7- קביעת הוראות בגין הריסות.
- 8- קביעת קווי בניין חדשים.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לעקירה/העתקה/שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

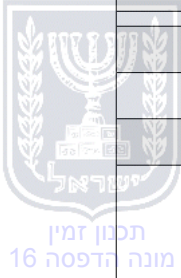
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה או הרחבת דרך	89	10.50
מגורים 1 מיוחד	759	89.51
סה"כ	848	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.33	10.53
מגורים ג'	758.73	89.47
סה"כ	848.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר תוספת של 2 קומות מעל לבניין הקיים בהתאם למסומן בנספח הבינוי . 2. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים : א. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', למעט קירות תמך. 3. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן : א. שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.
ב	חניה 1- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2- פתרון הגישה והחנייה יתואם עם אגף תושבייה כולל תכנית למתקני החנייה המוצעים, מתקני החניה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנים והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ונספח בינוי מס'1 מיועדים להריסה. ייהרסנה כתנאי למתן היתר בנייה.
ד	סטיה ניכרת 1- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית . 2- מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 . 3- סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסה , יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה .
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 .
ז	קולטי שמש על הגג



4.1	מגורים ג'
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר וליאשור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת הגננות עבור שימור, העתקה ועקירת העצים המסומנים בסימוני שימור, העתקה ועקירה בתשריט.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבניה המסומנת להריסה.</p> <p>ח. מאחר ובתחום התכנית קיים מבנה היסטורי משנת 1967, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות והצלה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א-עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. <p>ב-עצים לעקיקה:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר ובכפוף לכל דין.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מ' נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכדו').</p>	יב
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט . 3- על שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור, סעיף 6.3 .</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
48	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12.49 (1)	8	45	160	1214	127	1087	759	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 12.49 מעל מפלס 0.00 שהוא 766.4. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) כפי שמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום	6.1
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.2 תקשורת	6.2
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
6.3 הפקעות לצרכי ציבור	6.3
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.		

