

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

29/05/2023

תכנית מס' 101-1043140

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספות בניה לבנין קיים רח' חנה 9,11,13,15 ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 16



תכנון זמין

מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין העומד על חלקה 202 בגוש 30079, רחוב חנה 9,11,13,15, בשכונת תל ארזה בירושלים, הבנין המאושר הוא בן 5 קומות מעל קומת מרתף.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3201 ו-7481א' שאישרו תוספות בניה להרחבות דיור בחזיתות הבנין ללא תוספת יח"ד חדשות, סה"כ 29 יח"ד, ותכנית מס' 7481ב' לתוספת 2 קומות עם 9 יח"ד חדשות, סה"כ 38 יח"ד.
- בתכנית זו מוצע הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה חלקית, חלק מההרחבות המוצעות מדובר בהכשרה של בניה שבוצעה ללא היתר, ומסומנות בהתאם בנספח הבינוי להכשרה.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי לבנין לא אותר בעיריה, במשך השנים הוצאו היתרים עפ"י התכניות הנ"ל, בהיתר 11/510 אושרו הרחבות ל-15 יח"ד קיימות עפ"י תב"ע 7481א', בהיתר 11/510.1 אושרו 2 קומות חדשות עם תוספת של 9 יח"ד עפ"י תב"ע 7481ב', בהיתר 11/510.2 אושרו הרחבות ל-8 יח"ד קיימות, בהיתרים 11/510.3 ו-11/510.4 ו-11/510.5 אושרו תכניות שינויים והרחבת יח"ד קיימת.
- היתרים להרחבות שאושרו לפני אישור תב"ע 7481א' ו-7481ב', לא רלוונטיים, כי הם כבר נכללו בתב"עות אלו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לבנין קיים רח' חנה 9,11,13,15 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1043140

שטח התכנית 1.2
1.361 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220300 קואורדינאטה X

633491 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' חנה לרח' אלקנה

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	חנה	11	
ירושלים	חנה	15	
ירושלים	חנה	9	
ירושלים	חנה	13	

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	לא מוסדר	חלק	202	

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 16



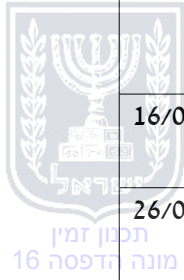
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון 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 תכנית מס' 62 בתחומה.	החלפה	62
26/08/2004		3802	5324	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7481 א' בתחומה.	החלפה	7481 א
13/05/2007		2730	5663	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7481 ב' בתחומה.	החלפה	7481 ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 16 10/05/2023	אוריה שוחט	10/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 07 01/12/2021	אוריה שוחט	01/12/2021	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	פנחס פריינד			ירושלים	חנה	11	02-5002127		d5002079@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



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

- הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה חלקית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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 ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1

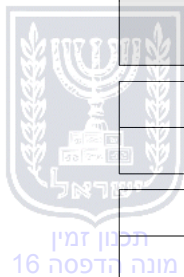
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,361	100
סה"כ	1,361	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,364.73	100
סה"כ	1,364.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תותר הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת קומה חלקית להרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר הקמת גדרות בגובה העולה על 1.20 מ'.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. כל החזיתות יחופו באבן טבעית כדוגמת האבן במעטפת הבנין הקיים. הפתחים בחזיתות תוספת הבניה יהיו המשכיים לפתחים הקיימים. לא יותרו סגירות באמצעות עמודים וסגירה מאלומיניום.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	גגות
	<p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי 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.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 38 יח"ד.</p> <p>7. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להסרת כל עבירות הבניה</p>

4.1	מגורים ד'
	המסומנות להריסה של מבקש הבקשה להיתר.
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. 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), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר הבניה.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>
יא	<p>תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, או מוצנעים בתוך המבנה.</p> <p>2. מזגנים, צנרת ומתקני תליית כביסה וכיו"ב יהיו מוצנעים מאחורי מסתור.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6 (1)	21.06 (1)	38	359	4887	147	162	348	4230	1361	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. התוספות בחזיתות יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, בקומות הקיימות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16