

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0578567

תוספת בנייה ברחוב אל-אימאם בבית חנינא



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2018

להפקיד את התכנית

26/11/2018  
*שמיר קפד*

תאריך יו"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. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית מגרש 14 לפי תוכנית 7459, שהתקבל בתמורה לחלקה 52 בגוש 30611, במסגרת תוכנית 7459. המגרש נמצא בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' אל-אימאם). המגרש הינו בבעלות פרטית. בחלקה קיים מבנה במצב שלד.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית 7459 המגרש נושא התוכנית מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד (זכויות בנייה 75% בשלוש קומות). תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים והוראות בנייה, לשם הרחבות בצמוד ומעל לבניין הקיים.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
בשטח התוכנית קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף. המבנה קיים לפי היתר בנייה שהופק במסגרת בתיק בניין 2011/827.00.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בנייה ברחוב אל-אימאם בבית חנינא

ומספר התכנית

101-0578567

מספר התכנית

0.585 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

220970 קואורדינאטה X

637940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש שעליו בניין למגורים

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	אל איאם		

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		45, 52, 63-64

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
7459	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית במ/3458 א'.	החלפה	במ/ 3458 א
20/08/2006	4666	5567	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית 7459 (למעט הוראות חלוקה).	החלפה	7459
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קיימרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קיימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	24/10/2018	מחמד קיימרי	26/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/10/2017	מחמד קיימרי	31/10/2017	מצב מאושר	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	פתחי עסילה			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)				aselaraed@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. מס' דרכון אמריקאי של מר פואד חמדאן: 060231775, כתובת: ת.ד. 21609, ירושלים 97300.

**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
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי		מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בנייה מעל ובצמוד לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 7 יח"ד.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התוכנית.
4. קבעת מס' קומות מרבי ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

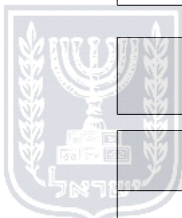
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	585	100
סה"כ	585	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	585.03	100
סה"כ	585.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5





תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. זכויות הבנייה העל קרקעיים המרביים יהיו 160%, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות (מעל ה- 160% המותרים) בהתאם לעמודות שטח מרפסות בטבלה 5 לפי התנאים להלן:</p> <p>א. השטח המרבי של מרפסת לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. תאסר הקמת מרפסת נוספת לא מקורה ליחיד.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. המרפסות יכולת להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית.</p>
<b>ב</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. על הבקשה להיתר לעמוד בהוראות תקנות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970, בנוגע לנגישות, כמפורט להלן:</p> <p>(א). חלקה ח/1- נגישות בנייני מגורים, פרק ב'.</p> <p>תקן ישראלי 1918, חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6.</p> <p>תקן ישראלי 2481, חלק 70 (מעליות)</p> <p>(ב). כל המעברים הקיימים והמוצעים יתוכננו ברוחב 130 ס"מ נטו ובהתאם לתקנות.</p> <p>(ג). יש לתכנן מקום לחנייה אחת לרכב נכים, בהתאם לתקנון התכנון והבנייה, התוספת השנייה, חלק ח/1, פרק ב', סימן ג'.</p> <p>מיקום, גודל וסימון החנייה יהיה בהתאם לת"י 1918.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ב'
	<p>(ד). פתח כניסה למעלית לא יפחת מ- 80 ס"מ נטו.                      (ה). הכניסה לבניין תהיה נגישה בהתאם לת"י 1918, חלק 2.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.                      2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה בדבר :                      (א). הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.                      (ב). בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר במידה ולא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים בהתאם לתקן החנייה התקף.                      2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.                      2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      2. מספר הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      3. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      4. כל סטייה מההוראות לעניין המרפסות, כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) לעיל, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל- 1970.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



מגורים ב'	4.1
<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).</p>	<p>י</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(4)			12.48 (3)	12	7	45 (2)	210 (1)	1229	294	75	112	748	585	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
70	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'

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 הטבלה:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה; לרבות שטחי חנייה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

השטח העיקרי הנוסף למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2(א).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מרבי מעל הקרקע הוא 160% וכולל 75 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00.
- (2) מעל מפלס הכניסה.
- (3) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מגבלות בניה לגובה

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

