

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14202

**שם התוכנית: תוספת קומה לשם תוספת יח"ד מעל בנין קיים  
תל עדאסה - שכ' בית חנינה**

מחוז : ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי : ירושלים  
 סוג תוכנית : תוכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15-3-15  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: \_\_\_\_\_  
 יו"ר קודקוד המחוזית: *צביה גלסר*

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה**  
נשוא תוכנית זו מגרש המהווה חלק מחלקה 150 בגוש שומה 30606 הידוע כחלקה ארעית 2 לפי תצ"ר מס' 228/04.  
שטח המגרש 484.0 מ"ר ועליו קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.  
המגרש נמצא בשכונת בית חנינה- מערב.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה, מס' קומות ומס' יח"ד מירבי; וקביעת קווי בניין.

2. **רקע תכנוני לתוכנית**  
על המגרש חלה תוכנית 6671.  
בהתאם לתוכנית, יעוד המגרש הינו אזור מגורים 1 מיוחד- זכויות בנייה של 75% ב- 3 קומות.

3. **פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל**  
הבניין הקיים בשטח התוכנית בנוי בהיתר (למעט שטח מינורי בקומת המרתף).  
מספר ההיתר הינו 54453, והוא הופק ביום 26.06.2005 (במסגרת תיק בניין 2004/424.00).  
חלק מהבניין הקיים בקומת המרתף (כ- 90.0 מ"ר) בנוי בסטייה מהיתר.  
לא קיים כל שיפוטי כנגד בנייה זו.  
נספח הבניין מגדיר את השטח אשר בנוי בחריגה מההיתר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומה לשם תוספת יח"ד מעל בנין קיים  
תל עדאסה - שכ' בית חנינה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

14202

מספר התוכנית

0.484 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

18.03.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 220610  
קואורדינטה Y 638910
- 1.5.2 תיאור מקום רח' אל אחתראם, שכ' בית חנינה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשויות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- נפה ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
- יישוב בית חנינה- מערב  
שכונה ל"ר  
רחוב ל"ר  
מספר בית

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/1959 "תמוז התשי"ט	687	תכנית זו מבטלת את תוכנית 62 בתחומה.	• ביטול	62- תוכנית המתאר של ירושלים ✓
28/01/2002 טו' שבט התשס"ב	5049	תוכנית זו משנה בתחומה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 6671 ימשיכו לחול.	• שינוי	6671- תוכנית מתאר מפורטת לשכונת בית חנינה ממערב לבית חנינה הקיימת ✓
21/01/2010 ו' שבט התש"ע	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב'.	• כפיפות	5166/ב'- תוכנית מתאר לחנייה בירושלים ✓
30/01/2000 כג' שבט התש"ס	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022א'.	• כפיפות	מק/5022א' ✓

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	15	-	18.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	18.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר
נספח בינוי	מחייב חלקית (*)	1:100	-	1	18.03.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר

כל מסמכי התוכנית 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.

(\*) מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומס' יח"ד.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	עלי שוויקי	028389476	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	057-7380783	לי"ר	לי"ר	30606/150

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	עלי שוויקי	028389476	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	057-7380783	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות	עלי שוויקי	028389476	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	057-7380783	לי"ר	לי"ר
בעלות	איאד מביד	023237944	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	--	לי"ר	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס ומתכנן ערים	מחמד קיימרי	033712985	114600	לי"ר	לי"ר	הלל 12, ירושלים	077-4757745	050-8957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
• מודד	מודד	ניזאר אבו רגיב	033238536	1168	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	02-6567605	052-2676115	02-6567604	musa3@bezeqint.net

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה- מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה- ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- תוספת קומה והכשרת קומת מרתף בבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת קומה והכשרת קומת מרתף בבניין קיים.
- קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 639.0 מ"ר, הכוללים 540.0 מ"ר לשטחים עיקריים (מהם 441.0 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 99.0 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 99.0 מ"ר שטחי שירות (מהם 77.0 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 22.0 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
- קבעת מסי קומות מרבי ל- 4 קומות, מעל קומת מרתף.
- קביעת מסי יח"ד מרבי ל- 5.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.484
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 54453	-	540.0	+ 188.0	352.0	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 54453	-	5	+2	3	מס' יח"ד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	001	אזור מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	484.0 מ"ר	מגורים ב'		100.00%	484.0 מ"ר	מגורים 1 מיוחד
100.0%	484.0 מ"ר	סה"כ		100.0%	484.0 מ"ר	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	אזור מגורים ב'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים
	4.1.2	הוראות
זכויות הבנייה כמפורט בטבלה בסעי' 5.		
מספר הקומות המרבי יהא 4, מעל קומת מרתף חלקית.		
מספר יחידות הדיור המירבי יהא 5.		
תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	.1	תנאים למתן היתר
הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.	.2	
תאום תשתיות הם 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 ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.	.3	
תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.	.4	
תנאי לקבלת היתר בנייה הוא אישור מחלקת כיבוי אש לעניין הכשרת רחבת הערכות	.5	
קווי הבנייה יהיו כמצוין בנספח הבינוי.	.1	עיצוב אדריכלי
מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה במרביים וקווי בניין מרביים.	.2	
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותת אסורה.	.3	
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.	.1	חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	.2	

קולטי שמש על הגג	1.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
גדר /מבנה/ חריגות בניה להריסה	1.	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
	2.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
	3.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
סטייה ניכרת	1.	גובה הבניה ומספר הקומות המרבי המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	2.	מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	3.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	4.	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1)				גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
מגורים ב'	001	484.0	22.00	99.00	77.00	441.00	13.04 מ'	32.70	11	5	132	639.00 מ"ר	22.00	99.00	77.00	441.00	001	קווי בנין (מטר)
																		קווי בנין (מטר)
																		קווי בנין (מטר)
																		קווי בנין (מטר)

הערות לטבלה:

(1) גובה המבנה מתייחס לגובה שמעל הכניסה הקובעת הקובעת +0.00. תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 18.29 מ' מעל הכניסה הקובעת.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 חלחול מי נגר**

ייוותרו 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).

**6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה:
- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
  - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.4 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

**6.5 חלוקה ורישום**

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 יו"ר הוועדה המקומית. 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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 ביצוע הבנייה**

הבניה תבוצע בהינף אחד.  
לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 18.03.2015	חתימה:	שם: עלי שוויקי ת"ז 028389476	מגיש התוכנית
			תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 18.03.2015	חתימה:	שם: מחמד קיימרי	עורך התוכנית
			תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר מהנדס ומתכנן שרים מ.ר. 114600	
מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 18.03.2015	חתימה:	שם: עלי שוויקי ת"ז 028389476	יזם בפועל
			תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאריך: 18.03.2015	חתימה:	שם: עלי שוויקי ת"ז 028389476	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	שם: איאד מביד ת"ז 023237944	
		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		