

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : בית חנינה .
שטח התכנית : 445.31 מ"ר.
מרבית שטח המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד מצב מאושר על פי תכנית 6671 וחלק מיועד לדרך קיימת או מאושרת .
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך לשינוי בקווי בניין וחלוקה מחדש גם בשינוי יעוד השטח למגורים א' .
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו לתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי הסיכומים עם חניה וגישה מסודרת , באזור הקלה מקו בנין 10% צדדי עם פתחים , וללא פתחים 30% .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי הוראות בינוי, קווי בנין וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בבית חנינא, ירושלים</p> <p>מק/ 13090</p> <p>445.31 מ"ר</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>5/5/2011</p> <p>סוג התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיפים קטנים (4), (1).</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 220,975 קואורדינטה X
638,130 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: בית חנינה.

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	36-125	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

"לא רלוונטי"

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: "תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
6671	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6671 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6671 ממשיכות לחול.	י.פ. 5049	שנה עברית: ט"ו שבט התשס"ב שנה לועזית: 28/1/2002

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	טויל בשיר*	5/5/2011	לא רלוונטי	19*	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	טויל בשיר*	5/5/2011	1	לא רלוונטי	1:250 מוצע	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	טויל בשיר*	5/5/2011	1*	לא רלוונטי	1:100	מנחה חלק מהותונים מחייבים	הכנית בינוי ופיתוח נספח מס' 1_1
	וועדה מקומית	מסאלחה וליד*	5/5/2011	1*	לא רלוונטי	1:250	מחייב	נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2_)

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולטארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
					בית חנינה			080180920	מוניר עבד אלחרזאק תמימי	—	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולטארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
				בית חנינה			080180920	מוניר עבד אלחרזאק תמימי		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
				בית חנינה			080180920	מונר עבד אלחוזאק תמימי			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל
Mistrad_hetz@yahoo.com	026285095	0524797324	026285095	טייבה המשלש-ת.ד. 5349		00105556	027560374	בשיר טויל		
Mistrad_hetz@yahoo.com		053553179		דבורייה-ת.ד. 141		1035		גליד מטאלחח		• מודד

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

שינוי הוראות בנייה, שינוי קווי בניין וחלוקה מחדש בהסכמה, בבית חנינה - ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים אי .

2.2.2 קביעת בינוי לבניין מגורים, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח .

2.2.3 התרת איחוד וחלוקה שטחי חלקות 25 ו-36 בגוש 30611 לתאי שטח חדשים , בהסכמת הבעלים .

2.2.4 שינוי קווי בנין לבניה בתא השטח מס' 1 המיועד לבניה , ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 6671 .

2.2.5 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה בתכנית .

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית -		445.31 מ ²				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				כמאושר בתכנית 6671	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה –גומר האמור בטבלה 5 .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		גדרות / מבנה להריסה		תאי שטח	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש					
1		1		1	מגורים א'
102		102		102	דרך

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א.

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א ותחול על שטח זה הוראות תכנית מס' 6671, לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדת בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.
- ב. הבנוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 שהינו מנחה, למעט לענין קווי בניין.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. עיצוב אדריכלי:
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות

קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4) חיזוק מבנים – 38 : תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה .

5) ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה) , 4.1.2 ז' (חניה) , 4.1.2 ח' (הריסה) , 4.2 (דרכים) .

ז. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ח. גדרות ומבנה להריסה:

גדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 , מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם .

ט. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרכים *

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ג. ראה סעיף 4.1.2 ח' לעניין גדרות להריסה בתחום תא שטח 102 (דרך) .

* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	תכנית בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה	שטחי כ/ס			
מסומן בתשריט			6671				6671				6671				1			
מסומן בתשריט			6671				6671				6671				356.39		מגורים א'	

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 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 ובכפוף לכל דין.

6.3 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. תנאי לקבלת קווי בניין יהא הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י מגישי התכנית שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. 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.

6.4 רשות העתיקות:

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

4 שנים.

8. חתימות

תאריך: 5/5/2011	חתימה:	שם: מוניר עבד אלרזאק תמימי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 5/5/2011	חתימה:	שם: בשיר טויל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 5/5/2011	חתימה:	שם: מוניר עבד אלרזאק תמימי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 5/5/2011	חתימה:	שם: מוניר עבד אלרזאק תמימי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	