



## דברי הסבר לתוכנית

נתוני התכנית:

תכנית מס' 13993 שם תכנית: הקמת שני בניינים חדשים בני 7 קומות וקביעת שטח לשצ"פ בשכ' בית חנינה - ירושלים.

מדובר בחלקה 15 בגוש 30611 הנמצת בשכונת המגורים בית חנינה, על פי תב"ע 6671 החלה על המקום החלקה מיועדת לאזור מגורים 1 75% בניה + דרך. שטח החלקה הוא 2090 מ"ר מתוכם 326 מ"ר מיועד לדרך מאושרת כי 15.6%, ו 1764 מ"ר כ-84.4% מיועד למגורים 1 מיוחד. התכנית מציעה:

1. הקמת שני בניינים חדשים בני 7 קומות.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 למגורים ג לשם הגדלת אחוזי הבניה המרביים ל 250%.
3. קביעת שטח לשצ"פ בגודל של 353.0 מ"ר כ 20% משטח המגרש.

**רקע תכנוני לתכנית ( התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')**

יש היתר בניה מס' היתר 102799 מס' בקשה 2010/326.0.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)**

אין בנייה בשטח ואין הליך משפטי, מה שמותחם בצבע אדום הוא הבקשה לתוספת הבנייה המוצעת. הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

<p>שם התוכנית: הקמת שני בניינים חדשים בני 7 קומות וקביעת שטח לשצ"פ</p> <p>מספר התוכנית 13993</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>2.090 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 10/11/2011</p>	<p>1.3 מהדורות שלב</p>	
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>ל"ר</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221125  
קואורדינטה Y 638125

1.5.2 תיאור מקום שכונת - בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה בית חנינה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• מוסדר	• חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6671	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה לועזית 28/01/2002	י.פ. 5049	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6671 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6671. ממשיכות לחול.	• שינוי	6671 -
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' -
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 -
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ומחוזית	אד' באסם עליאן	10/11/2011	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית	תכנית בניי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ומחוזית	אד' באסם עליאן	10/11/2011	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ומחוזית	אד' באסם עליאן	10/11/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד, מס' קומות.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30611/15			0527984119		ואדי אלגוז ת.ד. 22040 ירושלים	מס' תאגיד	51-424410-2			חבי תעמיר לבניה והשקעות	

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מס' תאגיד	51-424410-2			לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					מס' תאגיד	51-424410-2			חבי תעמיר לבניה והשקעות	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bma@netvision.net.il	077 2031290	0522 632981	077 2031290	רח' ינאי 6 ירושלים	מספר רשיון	74547	056254667		באסם עליאן	אדריכל
	09 7991415		09 7991415	טייבה משולש	מספר רשיון	1058	029942513		אשרף חג יחיא	אנ"י

**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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר

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**

הקמת שני בניינים מגורים חדשים בני 7 קומות וקביעת שטח לשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן :  
מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת שטחי בניה כוללים ל: 5192.26 מ"ר מתוכם 3075.54 מ"ר שטח עיקרי ו- 2116.72 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין מרביים .
- 2.2.4 קביעת בינוי להקמת 2 מבני מגורים בני 7 קומות, ושתי קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי.
- 2.2.7 קביעת מספר יחידות דיור ל-26.
- 2.2.8 קביעת שטח לשצ"פ כ 20% מהמגרש .



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תכנית 6671		3075.54	+1752.54	1323	מ"ר	מגורים
		26	18+	8	מס' יחיד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב
		101	דרך
		102,103	שצ"פ

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		←	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
67.40	1411.0	84.40	1764.0	מגורים 1 מיוחד
15.60	326.0	15.60	326.0	דרך
17.0	353.0			שצ"פ
100.0	2090.0	100.0	2090.0	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>26</u> יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
ג.	<p><b>1. תנאים להיתר בניה:</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון ודרכי הגישה אליו, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה.</p> <p>2. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך סביב המתחם.</p> <p>3. ביצוע תכנית הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי ההיתר.</p> <p>4. חניה תוכשר בתוך המגרש. נספח בינוי הוא מנחה בלבד מבחינת חניה.</p> <p>ג. 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>ד. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p><b>2. עיצוב אדריכלי:</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p><b>3. רשות העתיקות:</b></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>	
ד.	<b>פסולת בנין:</b> 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.	
ה.	<b>חניה:</b>	
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>	

	3. לא תותר חניה על קרקעית.
ו.	<b>היטל השבחה:</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	<b>קולטי שמש על הגג:</b> א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	<b>מתקני תקשורת:</b> מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ט.	<b>הוראות בנושא חשמל:</b> . תנאי למתן היתר בניה יהיה – 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.
4.2	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. א. 2. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.3	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
ב.	השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ועל פי הנחיות אגף שפ"ע
ג.	תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע השצ"פ בפועל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לידים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שטחי בניה	שטות				עיקרי	שטות	עיקרי	שטות
	כפי שמסומן בתשריט		2	7	23.25	19.20	9.20	13	164.0	2312.89	550.0	1537.77	1411.0	1	מגורים ג'				
	כפי שמסומן בתשריט		2	7	23.25	19.20	9.20	13	204.0	2879.37	1116.48	1537.77			בניין א				
						38.40	18.40	26	368.0	5192.26	1666.48	3075.54			בניין ב סה"כ				

\* אחוזי הבניה המירביים מעל קומת כניסה קובעת (0.00+) הם 250%.

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

**6. הוראות נוספות****6.1. חלחול מי נגר**

א. ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ב. מי הנגר יוכנו לשצ"פ הסמוך בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34

**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. תנאי להיתר אכלוס יהיה פיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית.****6.4. סטייה ניכרת**

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. 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.
- ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. שטח הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

**6.5. חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. 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.
- ג. 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. 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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: חב' תעמיר לבנייה לבניין השקעות דע"מ	שם: חב' תעמיר לבנייה ח.פ. 51-424410-2	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	ח.פ. 614244102	תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	
תאריך:	חתימה: עלי פז אד"ל	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 74547	תאגיד: ו.מחוזית	
תאריך:	חתימה: חב' תעמיר לבנייה לבניין השקעות דע"מ	שם: חב' תעמיר לבנייה ח.פ. 51-424410-2	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	ח.פ. 614244102	תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	