

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
 על שטח זה חלה תכנית 9058, אשר מיעדת את החלקה לאזור מגורים מיוחד.
 בשטח קיים מבנה בהיתר בן 5 קומות אשר כולל 20 יח"ד.
רקע תכנוני לתכנית:
 בשטח התכנית נתקבל היתר בנייה להקמת בניין בן 5 קומות הכולל 20 יח"ד. בתיק עירייה 05/129
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
 הבנייה הקיימת הינה בהתאם להיתר בנייה שנתקבל בתאריך 20.9.2005 מספרו 54935
 אין עבירות בנייה.
 המגשים הם הבעלים של החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בנייה לבניין מגורים, בית חנינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
12165	מספר התוכנית		
2743 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
06.03.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	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	221850
		קואורדינטה Y	636625
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונה: בית חנינה תל אלפול	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים בית חנינה, תל אלפול - -

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	193	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9058	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9058 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9058 ממשיכות לחול.	י.פ. 5409	08.07.2005
35166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית החניה, הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	30.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי חוסין מסודה	21.1.2012	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התוכנית תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי חוסין מסודה	21.1.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה למעט הנשאים הבאים שהנם מחייבים גובה, מס', קומות, קווי בניין מס' יח"ד, ושטחים.	תוכנית תכנית-בינוי ופתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אדרי חוסין מסודה	21.1.2012	1	לא רלוונטי	1:100		

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30614/193	Sed_jer@012.net.il	02-5822728	057-7389607	02-5822730	בית חנינה, ירושלים, 97300	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	עלי מקבול	033251323		לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלקה (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש / חלקה (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Sed_jer@012.net.il	02-5822728	057-7389607	02-5822730	בית חנינה, ירושלים, 97300	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080047467 080348097 033251323	מוסא ח'אוזי עלאי עבידי עלי מקבול			לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקה (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Husseini88@gmail.com	02-5815230	054-4287284	02-5815230	שועפט, רח' אשבי 8, 97300	לא רלוונטי	לא רלוונטי	114241	חוסין מסודה	080131692		אדריכל
	Musa3@bezeqnet.net	02-6567604	052-2676115	02-6567605	בית חנינה, דרך ראמלה 97300 ירושלים	לא רלוונטי	ירושלים	1168	נאר אבר רגיב	033238536		מודד

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 בנייה לבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2.2.2	קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה ג' ובקומה ד' בפלסים +7.94 ו' +10.94 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
2.2.3	קביעת קווי בניין לתוספת בנייה, כאמור.
2.2.4	הגדלת שטחי בנייה בשטח התכנית וקביעתם ל- 4645 מ"ר מתוכם 3040 מ"ר שטחים עיקריים ו-1605 מ"ר שטחי שירות.
2.2.5	הגדלת מספר יח"ד מ-20 ל-24 יח"ד.
2.2.6	קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
2.2.8	קביעת הוראות בגין שלבי בצוע לתוספת הבנייה כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2,743 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטחים המאושרים מתושבים עפ"י היתר 05/129 ותב"ע 9058	3040		+ 407	2633	מ"ר	מגורים
	24		+ 4	20	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים		תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
			1	מגורים ג'
			2	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
% 68.5	1880	% 68.5	1880
% 31.5	863	% 31.5	863
100%	2743	100%	2743



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה ג' (מפלס + 7.94), בקומה ד' (מפלס + 10.94), לשם תוספת 4 יחידות הדיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודות בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 24 יחידות דיור.</p> <p>6. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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.</p> <p>ג. 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 השמל (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.</p>

ב.	חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג.	העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ד.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז.	סטייה ניכרת: <ul style="list-style-type: none"> גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל -- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ט.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לוחים (יח"ד/דטון)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה							עיקרי	שרות				
כמסומן בתשריט	1	5	13	24	67	247%	4615	1134	0	471	3040	1880	1	מגורים		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירים) התשע"ב 1992.
 אחוזי הבניה המירביים מעל מפלס 0.00 הינם כ- 187% מירב.

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 תמ"א 38 – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

- א. 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:
 ב. 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.
 ג. 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).
 ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

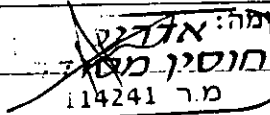
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבנייה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

.8 חתימות

תאריך: 06.03.2012	חתימה:	שם: מוסא חג'אזי עלאי עביד עלי מקבול	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 06.03.2012	חתימה:	שם: חוסין מסודה תאגיד: ל"ר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	 חתימה: אדניס חוסין מסודה מ.ר 114241		

תאריך: 06.03.2012	חתימה:	שם: מוסא חג'אזי עלאי עביד עלי מקבול	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	