



**דברי הסבר לתוכנית**

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
2. התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד מאושרות ותוספת תשע יח"ד חדשות בבית חנינה. בשטח התכנית התקבל היתר בניה מס' 04/744.1 ב-18.03.2010.
3. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 7459 שקיבלה תוקף ב-13.11.2006 המגרש - אזור מגורים 1 מיוחד המאפשר בינוי בהיקף של 75% אחוזי בניה.
4. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה קיבלו מענה במסגרת תכנית נוכחית). בניין נמצא בשלבי הכנה לבניה לפי היתר בניה.
5. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
6. אחר.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת יח"ד מאושרות ותוספת תשע יח"ד חדשות בבית חנינה, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

13721

מספר התוכנית

1.578 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

17/07/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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 220850  
קואורדינטה Y 637910

**1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים בבית חנינה, ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

**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	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		103,104,105

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
7459	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
33000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 33000 ממשיכות לחול.	3904	18/07/1991 ז' אב תשנ"א
במ3458א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר במ3458א ממשיכות לחול.	4605	11/01/1998 י"ג טבת תשנ"ח
מק/7116	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר מק/7116 ממשיכות לחול.	5060	14/03/2002 כ"ז חשוון תשמ"ה
7459	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 7459 ממשיכות לחול.	5567	20/08/2006 כ"ו אב תשס"ו
5166/בי חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	6052	21/01/2010 ו' שבט תשע
5022/א' מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א'. הוראות תכנית 5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כ"ג שבט תש"ס

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	15/04/2012		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	15/04/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	15/04/2012	1		1:100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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

\* מחייב לעניין: גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד.

## 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	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						רח' יד הרוצים 19, ירושלים	תאגיד			436822842	עניאד (אסלק) אסמעיל מוצטפא	

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									כ.ר.	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' יד הרוצים 19, ירושלים			436822842	דרכון	עניאד (אסלק) אסמעיל מוצטפא		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.i	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			45834	304549462	בלצקי דוד		
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים			502	002408938	ראובן אלטטר		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	

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**

הרחבת דיור לדירות קיימות ותוספת תשע יח"ד חדשות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.2 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה ל 9 יח"ד מאושרות לשם הרחבת יח"ד מאושרות במפלסים -3.00, -6.00, +0.00,

2. תוספת שתי קומות חדשות ל 6 יח"ד חדשות מעל הבניין המתוכנן (לפי היתר בניה 04/744.1) במפלסים +3.00 וב+6.00

3. קביעת בינוי למחסנים ומגורים עבור 3 יח"ד חדשות במפלס -9.00.

4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ של 1701.00 מ"ר,

מתוכם 1035.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 666.00 מ"ר שטחי שירות.

2.2.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.4 קביעת סך השטחים ל 3141.06 מ"ר מתוכם 2213.31 מ"ר שטח עיקרי ו 927.75 מ"ר שירות.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תב"ע 7459 היתר בניה 04/744.1		2213.31	+1035.00	1178.31	מ"ר	מגורים
		18	+9	9	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
מ"ר	מגורים ב'	מ"ר	מגורים ב'
		1	

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**

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100.00%	1578.00	מגורים ב'	1578.00	מגורים 1 מיוחד
100.00%			100.00%	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. יותר בינוי לתוספות בניה של סה"כ 9 יח"ד .</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה עבור יח"ד מאושרות, לשם הרחבת יח"ד מאושרות במפלסים -6.00, -3.00, +0.00. (לפי היתר בניה מס' 04/744.1 .</p> <p>2. תותר תוספת שתי קומות חדשות ל 6 יח"ד חדשות במפלסים +3.00 וב+6.00 מעל הבניין המתוכנן (לפי היתר בניה 04/744.1) .</p> <p>3. קביעת בינוי למגורים ולמחסנים במפלס -9.00 .</p>
ב.	קווי בניין
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	קולטי שמש
ה.	פסולת בניין
ו.	תנאים למתן היתר בניה
ז.	חניה
ח.	סטיה ניכרת

<p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 18 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-18 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שטח עיקרי המותר לבניה יהיה 2213.31 מ"ר וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת</p>		
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	ט.
<p>1. 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	חלחול מי נגר	י.
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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</p>	חיזוק מבנים – תמ"א 38	י"א
<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>	רשות העתיקות	י"ב
<p>בשטח החלקה יש לנטוע תשעה עצים בוגרים.</p>	נטיעת עצים בוגרים	י"ג

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזוגם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקומות						מעל לבניסה לקובעת	שטחי סה"כ בניה	שטח שירות	עיקוי שירות			
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	3	3	12.05	30.76	11.40	18	140.26	2213.31	-	1093.14	-	1120.17	1	מגורים
									13.69	216.0	108.0	-	108.0	-		מגורים ממ"ד
									18.49	291.75	272.00	-	19.75	-		מחסנים
									26.61	420.00	420.00	-	-	-		חניה

**6. הוראות נוספות**

6.1  
לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	כל הבניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: עימד (אסלאק) אסמעיל מוצטפא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: בלצקי דוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: עימד (אסלאק) אסמעיל מוצטפא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	