



## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש בן 7 קומות, הפיכת השטח למגורים ג' והפרשת 20% משטח המיועד למגורים לשצ"פ. וזאת בהתאם למדניות, אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע הם 250%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח קרקע באזור המערבי לשכונת בית חנינא. שטח התכנית מיועד עפ"י התכנית במ/3458 המאושרת לאזור מגורים 5 מיוחד. גבול התכנית חל על חלק מחלקה 11 בגוש 30605 לא מוסדר. על שטח התכנית הוכן ואושר תצ"ר שמספרו 1260/08.

ג. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

הקרקע רשומה בלוח הזכויות ע"ש 4 בעלים, מגיש התכנית הוא אחד הבעלים הרשומים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש בן 7 קומות, בית חנינא
		מספר התכנית	101-0121806
1.2	שטח התכנית		1.03 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221343

קואורדינאטה Y 639399

1.5.2 תיאור מקום באיזור המערבי לשכונת בית חנינא, כ 100 מ' מערבית לרחוב מרג' אבו עאמר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3458 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/ 3458 / א.	4605	1269	11/01/1998

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוהנד עומר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	29/05/2014	מוהנד עומר	ועדה מחוזית	29/05/2014	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומסי הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/05/2014	מוהנד עומר	ועדה מחוזית	29/05/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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 על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	נדאל ניירוך			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	nneiroukh@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נדאל ניירוך			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	nneiroukh@yahooc om

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סוהיל ניירוך			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
בעלים	מרואן ניירוך			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	
בעלים	נאדר ניירוך			ירושלים	(3)		02-6286130	02-6286130	nneiroukh@yahooc om
בעלים	נדאל ניירוך			ירושלים	(4)		02-6286130	02-6286130	
בעלים	חסן סלמי			ירושלים	(5)		02-6286130	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שאר הבעלים הרישומים בלוח זכויות:

מחמד חסן חסין סלמי

פאטמה אבראהים חסן סלמי

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

(1) כתובת : ת.ד. 51192 חרושלים.

(3) כתובת : ת.ד. 51192.

(4) כתובת : ת.ד. 51192 ירושלים.

(5) כתובת : ת.ד. 51192.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוהנד עומר	106439		טייבה	(1)		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com
	מוודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 4049 טייבה המשולש.

(2) כתובת : כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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**

הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות לשם יצירת 12 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ג' ושצ"פ.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית ל 2906 מ"ר מתוכם 1816 מ"ר עיקרי ו- 236 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו 854 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.
- 2.2.3 קביעת קוי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 12 יח"ד.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות ל- 7 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
מתארי	מפורט		למצב המאושר *			
		12	+8	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר עפ"י תכנית במ/א.3458		1,816	+1,301	515	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,030	100
סה"כ	1,030	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	822.13	79.80
שטח ציבורי פתוח	208.12	20.20
סה"כ	1,030.25	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p> <p>3. הנסיגות במפלס +20.28 בחזיתות דרומית, צפונית ומערבית יהיו מחייבות.</p>	
חניה	ב
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ז

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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 סלולריים), 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>
ח	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 פיתוח השצ"פ עפ"י תכנית מאושרת.</p> <p>3. השצ"פ יתוחזק על חשבון היזם במשך שנה מיום מסירתו.</p> <p>4. ביצוע הנ"ל בפועל יהווה תנאי למתן טופס 4.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	2	7	(2) 23.66	14.6	12	43	(1) 354	2906	854	0	236	1816	822	1	מגורים ג'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)		מגורים ג'
		1	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מובהר כי אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הינם עד 250%..

(2) יותר מעקה תיקני עד גובה 24.71+..

(3) כמפורט בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד' ). זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור מח' שפ"ע.
3	תנאי למתן טופס 4	סיום ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ לשבעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נדאל ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
יזם	שם: נדאל ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סוהיל ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרואן ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נאדר ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נדאל ניירוך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חסן סלמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם: מוהנד עומר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 22.10.2014	חתימה:

