

דברי הסבר לתוכנית**נתוני התכנית :****תכנית מס' 13094****שם תכנית : תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת בית חנינה**

מדובר בחלקה 328 גוש 30614 הנמצאת בתל אלפול, רחוב אלשוקר, שכונת בית חנינה.

התכנית מציעה :

1. תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בן 3 קומות וקומת חניה ומחסנים.
2. תוספת 2 יח"ד.
3. שינוי יעוד משטח מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

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

הבניה הקיימת הנה מאושרת לפי היתר בניה מס' 05/888

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת בית חנינה

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13904

מספר התוכנית

1,049 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

21.09.2014 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית ל"ר

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
- 221725 קואורדינטה X
636850 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בית חנינה
החלקה נמצאת מזרחית לדרך רמאללה באזור תל אלפול, בית חנינה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים ירושלים בית חנינה אל שוקר ל"ר
- 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	328	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א3457	

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
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62	י.פ. 687	י' תמוז תשי"ט 16/7/1959
במ/3457 א'	• ביטול	תכנית זו מבטחת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 4400	19/4/1996
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/03/1996
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	27/01/2010
תמ"א 15	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות התעופה, הוראות תמ"א 15 תחולנה עליה.	י.פ. 4884	25/5/200

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסיין	21.09.2014	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסיין	21.09.2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' אחמד אבו חוסיין	21.09.2014	1	לי"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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

נספח מס' 1 הנו מחייב בעניין גובה בניה, מספר הקומות, קווי בניין, ומס' יח"ד והנסיגה בקומה העליונה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אסחאק נסר אלדין	080384506				תד 97197 בית חנינה, ירושלים	02 5828539		02 6280840		30614/328

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אסחאק נסר אלדין	080384506			תד 97197 בית חנינה, ירושלים	02 5828539		02 6280840	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אחמד אבו חוסיין	023234487	103195			תד 31925 ירושלים	050 7417655		077 2031290	abalmed@bezeqint.net
• מודד	נזאר אבו רגיב	033238536	1168			בית חנינה ירושלים	02 6567605		02 6567604	

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
לי"ר	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

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- ב. קביעת שטחי בניה מרביים ל: 1,236.85 מ"ר מתוכם 1,001.49 מ"ר שטח עיקרי ו- 235.36 מ"ר שטחי שירות.
- ג. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין מרביים .
- ד. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ל-5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת מספר יחידות דיור ל-5 יח"ד.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,049 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*שטחים	1,001.49		456.99+	544.50	מ"ר	מגורים
עיקריים	5		2+	3	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה/גדרות להריסה	עצים להעתקה	1	מגורים ב
101	101	101	דרך מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.3%	726.00	מגורים ב'		69.3%	726.00	מגורים 1 מיוחד
30.7%	323.00	דרך מאושרת		30.7%	323.00	דרך מאושרת
100.00%	1049.00	סה"כ		100.00%	1049.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>5</u> יחידות דיור.
ב.	<p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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> <p>ד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן החניה התקף.</p> <p>ה. הגשת תכנית הכוללת רחבת כיבוי לאישור מח' כבאות בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית לצורך הסדרת הגישה לחניה מכביש המזרחי, התכנית תוגש לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>ז. ביצוע הגישה הזמנית תהיה ע"ח מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. נטיעת עיצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ג.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד.	<p>רשות העתיקות:</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>
ה.	<p>פסולת בנין:</p> <p>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.</p>
ו.	<p>חניה:</p> <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 התכנית.</p>
ז.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח.	<p>מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

ט.	<p>הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה –</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל.
י.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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). 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 ליעודו החדש של המבנה.
יא.	<p>לחול מי נגר- תמ"א 34 ייתרו 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>
יב.	<p>סטיה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות וגובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין 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. 3. קומת המרתף הנה מיועדת לחניה ושירות, סגירת קומת התניה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יג.	תנאי למתן טופס 4 לאיכלוס הבניין יהיה השלמת פיתוח המגרש לשביעת רצון אגף שפ"ע.
יד.	הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי והפרטי.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב.	תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.
ג.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 הסדרת דרך גישה עבור תניה בצד המזרחי עבור חניה מס' 6 ו- מס' 7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
				1	5	16.54	45	7	5	170.36	1236.85	105.80	124.23	129.56	877.26	726	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

שטחי 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.

* גובה המבנה הינו ממפלס ה- 0.00, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה אל הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הוראות רישום

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, סעיף 3.2 לעיל.

6.3 הפקעה לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.4 מבנה/גדר להריסה

המבנה והגדרות המסומנים במסמכי התכנית בצבע צהוב מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר.

6.5 עצים להעתקה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה תיאום תכנית הפיתוח עם אגף שפ"ע.
4. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע עבודות העתקת העצים בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות.
5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ו/או עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

6.6 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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 מימוש התכנית המשוער הנו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אסחאק נאסר אלדין	מגיש התוכנית
--------	--------	-------------------------	-----------------

תאריך:	חתימה:	שם: אסחאק נאסר אלדין	בעל עניין בקרקע
--------	--------	-------------------------	--------------------

תאריך: 21.09.2014	חתימה: <i>אחמד אבו חוסיין</i> 109135	שם: אחמד אבו חוסיין	עורך התוכנית
-------------------	--	------------------------	-----------------