

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


הוראות התכנית

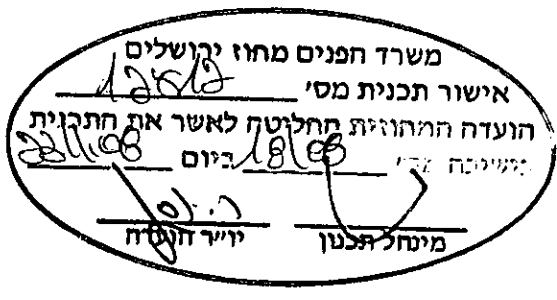
תכנית מס' 12512

בית מגורים חדש בואדי חלוי

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתכנית**בית מגורים חדש למשפחת אדריס בוואדי חלוי**

שטח התכנית נמצא בשכונת ואדי חלוי – אלסואחרי שטח המגרש המיועד למגורים מאפשר בניה מבחינת גודלו אך קווי הבניין המאושרים וצורת המגרש (צר וארוך) אינם מאפשרים זאת לכן נועדה תוכנית זו כדי לתקן המצב המאושר שקבע שטח מגרש למגורים אך לא אפשר בניה עליו. כיום אין בניה על שטח התכנית ומגיש התכנית והבעלים מבקשים הקמת בניין מגורים חדש בן 6 יח"ד לצורכה האישי של המשפחה. הבניין המוצע בתכנית הבינוי הוא בן 4 קומות ו-8 יח"ד, עפ"י תכנית המתאר ניתן לאשר בניה עד 4 קומות באזור. קווי הבניין שצויינו במצב המאושר של תשריט התכנית הם לפי התכנית המאושרת ומספרה 2668 כמו כן שטחי הבניה המאושרים שצוינו בהוראות התכנית. החלקה היא בבעלותם הפרטית של משפחת אדריס.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12512

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בית מגורים חדש בוואדי חלוי
	מס' תכנית	12512
	שטח התכנית	933 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב אישור
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	06.02.2008
	1.4 סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	62 א (א')
	היתרים או הרשאות	: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה מערב מזרח - Y
 קואורדינאטה דרום צפון - X
 630-575
 223-525

1.5.2 תאור מקום ואדי חלוי - אלסואחרי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
 שכונה ואדי חלוי
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-----	: בלתי מוסדר	:		

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול..	4610	22.01.1998

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י.מחוזית	אברהם חגי יחיא	06.02.2008	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	י.מחוזית	אברהם חגי יחיא	06.02.2008	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	י.מחוזית	אברהם חגי יחיא	06.02.2008	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מסי יח"ד המרב, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בנין

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	לי"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
התכנית	לי"ר	עדאן אדרים	080044910	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבו טור		052-2683601		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
		052-2683601		אבו טור	לי"ר	לי"ר	080044910	עדאן אדרים	לי"ר	לי"ר	• בעלים
		054-4329613		אבו טור	לי"ר	לי"ר	300955036	עז אדרים	לי"ר	לי"ר	• בעלים
		052-3349411		אבו טור	לי"ר	לי"ר	027675826	אמין אדרים	לי"ר	לי"ר	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	נאלאח אלדין 10, ירושלים	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל	לי"ר	• בעלים
yhy@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	טייבה 40400	סיגמא לתנסח ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך	לי"ר	• בעלים

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד ומאזור נוף פתוח לאזור מגורים ב.
- קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת צפיפות.
 - קביעת גובה בניין.
 - קביעת מספר יחיד.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר לפי תכנית מאושרת מס' 2668 (23% אחוזי בנייה)	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
הניתונים במצב המאושר חושבו לפי תכנית מס' 2668 המאושרת באזור				0.933	שטח התוכנית – דונם
		8	6	2	מגורים – מספר יחיד
		858	734	124	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים
	101	דרך מאושרת
	102	דרך /או טיפול נופי

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ב
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים.
	4.1.2	הוראות
<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>העצים המסומנים בנספח בניוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לניטעה, תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בנושא סוג העץ ומיקומו הסופי.</p>	א.	הוראות בניוי
	ב.	עיצוב אדריכלי
	ג.	עצים בוגרים לניטעה
<p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p> <p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>	4.2	חניה
	4.3	היטל השבחה
	4.4	הפקעות לצרכי ציבור
	4.5	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. • מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 	4.6	שלבי ביצוע
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.</p>	4.7	הריסת גדרות

4.8 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.9 רישום וחלוקה

- 1- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט
- 2- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 3- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

4.10 תנאים למתן היתר בניה

4.10.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

4.10.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4.10.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4.11 דרכים

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשי"ב 1965, למעט מסילת ברזל.
- ב – תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג – השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ד – תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

4.12 שטח דרך ו/או טיפול נופי

השטחים הצבועים בתשריט בפסים בצבע חול וירוק לסירוגין הם שטחים של דרך ו/או טיפול נופי על פי התכנית המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש/ מזער'י מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	שטחי בניה	שרות				עיקרי
4	4	5	4	1	4	8	13.92	1337	303	0	176	858	695	1	מגורים ב
													118	101	דרך מאושרת
													120	102	דרך/אנו טיפול נופי
													933		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

שימור וניצול מי נגר עילי :
א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').


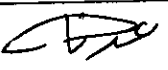

7. ביצוע התכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.1 מימוש התכנית

ל"ר

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.12.2008		ירושלים	080044910	עדנאן אדרים	מגיש התכנית
21.12.2008	 עז אמין	ירושלים	080044910 300955036 027675826	עדנאן אדרים עז אדרים אמין אדרים	בעלי עניין בקרקע
21.12.2008		ירושלים	059916429	אברהים חג' יחיא	עורך התכנית