

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13503

הגדלת מס' יחיד, שינוי בקווי בנין וחלוקה מחדש בבית חנינה.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
ועדה מקומית אישור תכנית מס' 13503/מ חותמת הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 17/16 ביום 19.7.65 ישיבת הועדה מהנדס העיר	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

התכנית מבקשת לקבוע חלוקה חדשה של שטח התכנית, בין בעלי זכויות במקרקעין. כמו כן התכנית מגדילה מס' יחיד וקובעת קווי בניין בתאי שטח חדשים, ללא שינוי בזכויות הבניה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הגדלת מס' יח"ד, שינוי בקווי בנין וחלוקה
מחדש בבית חנינה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/13503

מספר התוכנית

1.694 ד(לפי תצ"ר).

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב

20/8/2010

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התכנית.

• כן

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 8, 62 א (ג)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 221/750
קואורדינטה Y 638/350
- 1.5.2 תאור מקום
- ירושלים, שכונה: בית חנינה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה בית חנינה.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	בהסדר	חלק מהגוש	19	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
7466	13

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
62	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
7466	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7466 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7466 ממשיכות לחול.	י.פ. 5666	שנה עברית שנה לועזית 21/5/2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	20/8/2010	אבו גנאם מחמד	וועדה מקומית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	20/8/2010	אבו גנאם מחמד	וועדה מקומית	
נספח חלוקה ורישום-נספח מס' 1	• מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	20/8/2010	אבו גנאם מחמד	וועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויוראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית	טאלי חמדאן	086924768			בית חנינה - ירושלים	0547655774				

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים		נאלי חסן סאלח חמדאן עארף חסן סאלח חמדאן	086924768			בית חנינה - ירושלים	0547655774			

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל
abughanamoffice@yahoo.com	02-6274686	0505-265973	02-6274686	רחוב אל מסעודי מס' 12 - ירושלים	ירושלים	74623	080441975	אבו נאס מחמד		אדריכל
	09-7991415	0524342828	09-7991415	טייבה במשולש 40400 ת.ד. 7117	סינמא-מנהלים	1058		אשרף חג' יחיא	מודד	מודד

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.

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

הגדלת מס' יח"ד, שינוי בקווי בנין וחלוקה מחדש בבית חנינה, הכל ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית .
- 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.
- 2.2.6 הגדלת מס' יח"ד בשטח מ 11 יח"ד ל 16 יח"ד ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.694 דונם						
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	בהתאם למאושר בתכנית 7466					
	מס' יח"ד	11	5+	16		

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש		1+2+3	מגורים ב'
1,2,3			

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

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
100%	1694	100%	1694	אזור מגורים 2 מיוחד

34. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר חלוקת מגרש מס' 13 בתכנית 7466 לתאי שטח חדשים בהתאם למסומן בתשריט .

ב. קווי הבניין המרבים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום בכל אחד מתאי השטח החדשים כאמור.

ג. תותר הגדלת מס' יח"ד בשטח מ 11 יח"ד ל 16 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		מספר בניה כוללים (%)		שטחי בניה (מ"ר)					מס' תא שטח		יעד
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					מס' תא שטח				
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			בניה שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות	עיקרי שדות					
כמסומן בתשריט				כמאושר בתכנית 7466			4	כמאושר בתכנית 7466					445	1	מגורים ב'		
				כמאושר בתכנית 7466			6	כמאושר בתכנית 7466					695	2			
				כמאושר בתכנית 7466			6	כמאושר בתכנית 7466					554	3			

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. 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.
- ה. 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.

6.3 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6.4 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינוי

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.7 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.8 רשות העתיקות:

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

6.9 סטייה ניכרת:

- א. מס' הקומות המירבי המירבי כמצויין בסעיף 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. 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.

6.10 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גיטון 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.

- 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 חשמל (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.

6.11 הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 7466, שלא שונו במפורט בתכנית מס' מק/13503 זו, ממשיכות לחול.

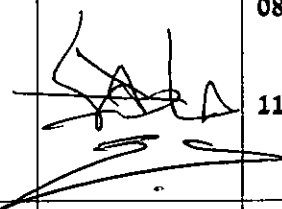
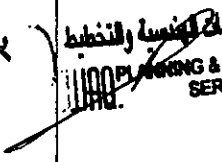
7. ביצוע התוכנית:

7.1 שלבי ביצוע:

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר
2	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			086924768 ד.א. 111310015	נאיף חסן סאלח חמדאן עארף חסן סאלח חמדאן	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			086924768 ד.א. 111310015	נאיף חסן סאלח חמדאן עארף חסן סאלח חמדאן	בעלי עניין בקרע
אבו גנאס מחמד אדריס 7 מ 23-3	 مكتب رولف الخياط والخطيب PLUMBING & ENGINEERING SERVICES		080441975	אבו גנאס מחמד	עורך התכנית