

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/12856

שינוי קווי בנין ואיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, בית חנינה, ירושלים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
 <p>ועדה מקומית אושר תכנית מס' 12856 חותמת הועדה המקומית ב"ש 1965 מהנדס העיר ק"ר 1965</p>	חותמת הועדה המחוזית
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית מס' מק/12856

מדובר בשינוי קווי הבנין המאושרים לפי תכנית 7459 לבנין שנבנה ללא היתר בניה, ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ללא הגדלה באחוזי הבניה המותרים.
קיים הליך משפטי נגד הבנין.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קווי בנין ואיחוד וחלוקה בהסכמת כל
הבעלים, בית חנינה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/12856

מספר התוכנית

2.656 T.

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב

I

תאריך עדכון המהדורה 15.04.13

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 .

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

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 637/950 קואורדינטה X
221/025 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: בית חנינה.
וער אבו צלאח.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתכנית 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
30611	מוסדר	חלק מהגוש	-----	45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
13,13 א	7459
(מספרי מגרשים ארעיים 58 ו 57 לפי תצ"ר 551/07)	

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	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
7459	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7459 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7459 ממשיכות לחול.	י.פ. 5567	שנה עברית: כ"ו אב התשס"ו שנה לועזית: 20.08.06

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד	15.04.13	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד	15.04.13	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד	15.04.13	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	נספח חלוקה ורישום

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
—	גיוילס מחמד	086073540			בית חנינה - ירושלים	0509749900				

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים		גיוילס מחמד	086073540			בית חנינה - ירושלים	0509749900			

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

	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדרכל	אבו גנאם מחמד	080441975	74623	ירושלים	רחוב אל מסעודי מס' 12 - ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	מודד	אבו רגיב נואר		1168	בית חנינה - ירושלים			0522-676115		

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

שינוי קווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, ואיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, בית חנינה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים א.
- 2.2.2 שינוי בקווי בנין מאושרים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
- 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 הבעלים על כל שטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.656 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		עפ"י המאושר בתכנית מס' .7459	----	עפ"י המאושר בתכנית מס' .7459	מ"ר	מגורים
		עפ"י המאושר בתכנית מס' .7459	-----	עפ"י המאושר בתכנית מס' .7459	מס' יחיד	

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	תאי שטח	יעוד
1	1+2	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. בהתאם למאושר בתכנית מס' 7459.

4.1.2 הוראות

א. תותר הבניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .

ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו בהתאם למאושר בתכנית מס' 7459, וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ג. כל יתר הוראות תכנית 7459 שלא שונו במפורש בתכנית מק/12856 זו, ממשיכות לחול.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. 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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.

3. 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.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת ביצוע ורישום תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

ביצוע הנ"ל יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

ו.חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
כמסומן בתשריט				כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459	2006	1	מגורים א'
				כמאושר בתכנית 7459	כמאושר בתכנית 7459												

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 השבחה 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 ובניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע תכלת בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצורכי 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 הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש התכנית להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התוכנית:


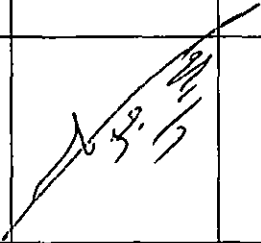
7.1 שלבי ביצוע:

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה לכל בנין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			086073541	ג'וילס מחמד	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			086073541	ג'וילס מחמד	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ד"ר 4673		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית