

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/11854

שינוי בקווי בנין – א-צוואנה.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית .

אישורים

הפקדה מתן תוקף

	<p>ועדה מקומית 11854/11 אישור תכנית מס' מק/11854 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 189 ביום 18.08.09 יו"ר הועדה מהנדס העיר</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו חלה על חלקה 12 בגוש 29996 לפי ת.ב.ע. 3092 המיועדת למגורים 5.
תכנית זו מציעה הריסת בנין קיים והקמת מבנה מגורים חדש, ושינוי בקווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שינוי בקווי בנין -א- צוואנה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

מק / 11854

מספר התוכנית

0.453 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

30/03/2009 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4 .

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מרכב 632425

קואורדינטה מרכב 223275

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: א-צוואנה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושליםהתייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים שכונה א-צוואנה**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	12 (ארעית)	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית המתאר של ירושלים	כפיפות/שינוי	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
3092	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3092 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 ממשיכות לחול.	י.פ. 3792	שנה עברית: כ"ח באב התש"ן שנה לועזית: 18.8.90

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	האדריייה מנתסר לובנה שתיה	30/03/2009	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	האדריייה מנתסר לובנה שתיה	30/03/2009	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

מגיש/ חלקה	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר
			0505469591	02-6282757	A-צוואנה				080136187			חסן אל עומר	

זים בפועל 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר
		0505469591	02-6282757	A-צוואנה				080136187	חסן אל עומר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רישיון	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר	בעלים
		0505469591	02-6282757	A-צוואנה			080136187	חסן חוסני חסן עמורי		בעלים
		0505469591	02-6282757	A-צוואנה			080179385	גיאד חוסני חסן עמורי		בעלים
		0505469591	02-6282757	A-צוואנה			080179401	ריאד חוסני חסן עמורי		בעלים
		0505469591	02-6282757	A-צוואנה			080179427	כאום חוסני חסן עמורי		בעלים

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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' תואר	מקצוע / תואר
hadiei@yaho.com	02-5826007	050322899	02-5820588	ירושלים ת"ד 54800	ל"ר		12496	080621170	מונטסר האדיה		אדריכל
M_ely@bezeqint.net	02-6797852	0522458658	6793012-02	רח' הרבנים 9			301900	040421109	לרבנת שתייה		מודד
							985	028055762	אלישיב יורם		מוסמד

1.9 הגדרות בתכנית

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**

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרים בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 למגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת בתכנית 3092.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע לבנייה המוצעת.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין / מבנה : גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.453 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		כמאושר בתוכנית מס' 3092	0	כמאושר בתוכנית מס' 3092		מגורים – מספר יח"ד מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		כמאושר בתוכנית מס' 3092	0	כמאושר בתוכנית מס' 3092		

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 בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים מבנה גדר להריסה
מגורים א'	1	1

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 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים מגורים	א.
4.1.2 הוראות	א.
תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.	
זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, מודגש בזאת- כי אין בשינויים המוצעים בתכנית זו משום תוספת בזכויות בניה מאושרת בשטח.	ב.
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	ג.
סטייה ניכרת:	ד.
1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב בסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.	
עיצוב אדריכלי:	ה.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.	

	הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
נ.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת התכנון.</p> <p>ראה סעיפים 4.1.2 ג' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (חניה), 4.1.2 ח' (הריסה), 4.2 (דרכים), 6.6 (חשמל).</p>
ז.	<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> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ח.	<p>גדר/ מבנה/ להריסה:</p> <p>הגדר והמבנה המסומנים בצבע כתום בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

יעוד מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחוזי
			מתחת לקונסיה	מעל לקונסיה	מתחת לקונסיה						מעל לקונסיה	שטחי בנייה סה"כ		
מגורים א'	1	453.0	מתחת לקונסיה	מעל לקונסיה	3092	50	3		12	2	1	קווי בנין ציד-ציד- ציד-שמאל	כמפורט בתשריט	

30/03/2009

עמוד 12 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 גריסת פסולת בניה ופינויה

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.

6.4 שילוט

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

6.5 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

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.

7. ביצוע התוכנית

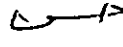
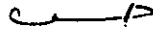
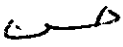
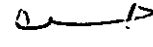




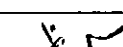
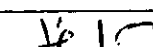

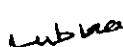
7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/03/2009			080136187	חסן אל עומרי	מגיש התוכנית
30/03/2009			080136187	חסן חוסני חסן עמורי	בעלי עניין בקרקע
30/03/2009			080179385	גיאד חוסני חסן עמורי	
30/03/2009			080179401	ריאד חוסני חסן עמורי	
30/03/2009			080179427	כאזם חוסני חסן עמורי	
30/03/2009		12496	080621170	מונטסר האדיה	עורך התכנית
30/03/2009		301900	040421109	לובנה שתייה	