

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12830

בניין מגורים חדש בצוואנה

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

22.07.2010

נתקבל

תיק מס'

ירושלים

ירושלים

תכנית מתאר מקומית.

מחוז :

מרחב תכנון מקומי :

סוג תוכנית :

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12830</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>88/101</u> ביום <u>22.07.2010</u> מינהל תכנון <u>ד. יוסף</u> יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות על קומת חניה/ מרתף בשכונת אצוואנה .

החלקה 9 בגוש 30552 נמצאת בשכונת מגורים בצוואנה מגביל לדרך א-טור (רחוב שמואל בן עדיה).

התבי"ע שחלה על החלקה היא 3092 , והיעוד של הקרקע הוא שטח מעורב לנופש מלונאות ומגורים המאפשר 25% אחוזי בניה שטחים עיקרים , התכנית מציעה להשאיר יעוד הקרקע למגורים ותיירות בהתאם להגדרה במבא"ת המאפשר אחוזי בניה עד 180% (עיקרי + שירות) . שטח הבניין המוצע הוא כ 1200 מ"ר עיקריים שהם מהווים כ 125.40% בניה, המיקום של הבניין אמור לאפשר זאת מכיוון שהבינוי המוצע תואם את הסביבה מבחינת גובה ונפח ומספר הקומות.

הבניה היא על רכוש פרטי משותף בין מחמוד אבו עסאב ו בהיגי אבו עסאב והם הבעלים הבלעדיים של החלקה ובהיגי אבו עסאב הוא מגיש התכנית.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בניין מגורים חדש בצוואנה
1.2	שטח התכנית	957 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מלוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה I
		תאריך עדכון 19.05.2010
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד והחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה מערב 632-625 מזרח - Y
קואורדינטה דרום 223-125 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום בשכונת צוואנה צפונה מרחוב שמואל בן עדיה דרך א-טור
- 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 צוואנה
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
30522	בהסדר	• חלק מהגוש	9	

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3092	. שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3092 ממשיכות לחול..	3759	19.08.1990
ב/5166	. כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות החניה. הוראות החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	13.02.2010
5022	. כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בדבר התרת בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין הקיים. הוראות תכנית התרת בניית מעלית בצמוד לבניין הקיים תחולנה על תכנית זו.	4393	06.04.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	סחר קואסמי	19.05.10	ל"ר	12	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	סחר קואסמי	19.05.10	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	סחר קואסמי	19.05.10	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט מס יחיד המרבין, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בינוי
	ו.מחוזית	סחר קואסמי	19.05.10	1	ל"ר	1:200	• נספח נלווה	נספח עיר הסטורית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-2521993		צוואנה-ירושלים	ל"ר.	ל"ר	80099658	בדליג אבו עסאב	ל"ר.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-2521993		צוואנה - ירושלים	ל"ר.	ל"ר	80099658	בדליג אבו עסאב	ל"ר	• בעלים
		052-2409562		צוואנה - ירושלים	ל"ר	ל"ר	080563802	מחמוד אבו עסאב	ל"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Aboli1999@hotmail.com		052-2409562		ירושלים, ת. ד 51168	ס. ס. קואסמי אדריכלות	79772	080684905	ס. ס. קואסמי	אדריכלות	• אדריכל
Musa3@bezeqint.net	02-6567604	052-2676115	02-6567605	בית חנינה-ירושלים	ירושלים למדידה	1168	033238536	ניזאר אבו רג'ב	מודד מוסמך	• 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
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 בניין חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מלונאות נופש ומגורים לאזור מגורים ותיירות.
- הגדלת זכויות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר לפי תב"ע מס' 3092/25 % אחוזי בנייה)	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
מס' 3092/25 % אחוזי בנייה)				957	שטח התוכנית – דונם
		8	4	4	מגורים – מספר יח"ד
		1200	721	479	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ותיירות

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 ותיירות**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים ותיירות**
- 4.1.2 הוראות**
- א. הוראות בינוי**
- כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. עיצוב אדריכלי**
- דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. יינטעו עצים בוגרים בגבולות המגרש.
- ג. חניה**
- א. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. תמ"א 34/ב, מי נגר**
- בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר, השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ, דשא, או חלוקים.
- ה. היטל השבחה**
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
- ו. סטייה ניכרת**
- 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.
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ז. שלבי ביצוע**
- ח. עתיקות**
- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
- על פי חוק העתיקות, תש"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.

י. תנאים למתן היתר בניה

- 1.י הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 2.י 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, מיקום עצים בוגרים בגבולות המגרש, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 3.י תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.י תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- 5.י מסי מקומות החניה יקבע בתאום עם אגף תושייה בעיריית ירושלים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.י תאום שפת התכנון וחזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 7.י תוגש תכנית פיתוח שטח בה תסומן נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש, בתאום עם אגף שפ"ע.

6. הוראות נוספות

לייר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.05.2010		ירושלים	80099658	בהיג' אבו עסאב	מגיש התכנית
19.05.2010		ירושלים	80099658	בהיג' אבו עסאב	בעלי עניין בקרקע
19.05.2010		ירושלים	080563802	מחמוד אבו עסאב	
19.05.2010	<p>Architect Sahar Kamleh Reg. No. 79772</p> 	ירושלים	080684905	סחר קואסמי	עורך התכנית