

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

1010102

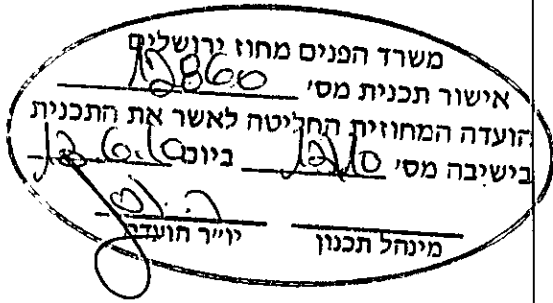
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12860

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים, אלעיזריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :**

שטח התוכנית הוא 1.366 דונם באזור אלעזריה בירושליים, רכוש פרטי באזור מגורים 5 מיוחד, בעל 50% אחוזי בנייה. התכנית היא של הקמת בניין מגורים שמכיל 12 יחידות דיור על 3 קומות בנוסף לקומת שירות למען מקומות חניה, מחסנים וחדרי הסקה (136.60% אחוזי בנייה כוללים).

2. רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית זו היא שינוי לתכנית המתאר מס' 3085.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

בניין המגורים תחת קונצרוקציה לפי היתר בנייה מס' 56328 משנת 2006.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

הקרקע בבעלות גאלב עסילה ואחיו טלאל עסילה. שהם גם מגישים התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בבניין מגורים, אלעיזריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
12860	מספר התוכנית		
1366 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
02.11.2010	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 מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק		
לי"ר	היתרים או הרשאות		
• תוכנית 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.
 עמוד 3 מתוך 15
 02/11/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223 895
קואורדינטה Y 630 850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית אלעזריה ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7 (טבעי)	רשום שאינו מוסדר	חלק מהגוש	2	ל"ר

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.01.1993	4077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3085 ממשיכות לחול.	שינוי	3085
27.01.2010	6052 עמוד 1593	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב'
22.03.1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 - מעליות
16.07.1959	687	תוכנית זו מבטלת בתחומה את תוכנית מתאר 62	ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	1. מחוזות	סימון קובח	02.11.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	1. מחוזות	סימון קובח	02.11.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	1. מחוזות	סימון קובח	02.11.2010	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים (קוי בנין, גובה ושטחי הבינוי, מסי יחיד ומסי קומות).	נספת בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				6274760		רח' צלאח א-דין מס' 10 ת.ד. 20328 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080236656	מוחמד גאלב עסילה	לי"ר
				6274760		רח' צלאח א-דין מס' 10 ת.ד. 20328 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080342678	טלאל עסילה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6274760		רח' צלאח א-דין מס' 10 ת.ד. 20328 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080236656	מוחמד גאלב עסילה	לי"ר	לי"ר
			6274760		רח' צלאח א-דין מס' 10 ת.ד. 20328 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080342678	טלאל עסילה	לי"ר	לי"ר

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

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	סימון קובנה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mike@koubas.net simon@koubas.net	026288036	0522604411	02-6288036		רח' אלכסנדרהאני ירושלים	רח' צלאח א-דין מס' 10 ת.ד. 20328 ירושלים	סימון קובנה	81488	080070196	סימון קובנה	אדריכל	אדריכל
aalawzi@yahoo.com	026260421	0522870386	02-6276585		רח' צלאח אלדיין מס' 10 ירושלים	בית אלמקדס למידות והנדסה		1180	27606979	האני עמרי	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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

תוספת יח"ד בבניין מגורים, אלעיזריה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'2.
- קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת אחוזי בניה מ-50% ל- 136.60% (עיקרי ושירות).
 - הגדלת שטחי בינוי וקביעתם ל-1865.88 מ"ר מתוכם 1309.17 מ"ר שטחים עיקריים ו- 556.71 מ"ר שטחי שירות.
 - הגדלת מספר יח"ד מ-6 ל- 12.
 - הגדלת מספר קומות מ-3 (כולל קומת מרתף חלקית וקומת א חלקית) ל-4 (שלמות).
 - הגדלת קומת מרתף למען תוספת מחסנים ומקומות חנייה.
 - קביעת גובה בניין.
 - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.701

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי היתר בנייה מס' 56328 ובקשה מס' 95/1018.3		1309.17	655.74+	653.43	מ"ר	מגורים
		12	6+	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב' 2

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'2'
4.1.1	שימושים
	<i>מגורים</i>
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
ב.	עיצוב אדריכלי : הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	קולטי שמש על הגג : 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
ד.	חניה : 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת על גבי תכנית מדידה מעודכנת.
ה.	סטיה ניכרת : - גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח בינוי ופתוח) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - השטחים המפורטים ב-"נספח חישובי שטחים" הינם מחייבים, וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

<p>ז.</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנון פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תרדואת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
<p>ח.</p>	<p>רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'2	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		יעוד	
			שרות	עיקרי								שרות	עיקרי				
3.3	1	1366	-	556.71	12	14.50	8.80	12	34.40	136.60	1865.88	-	-	1309.17	556.71	1	מגורים ב'2

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2 חלחול מי נגר עילי

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

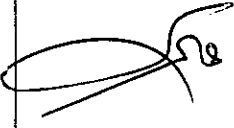
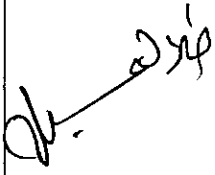
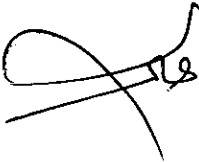
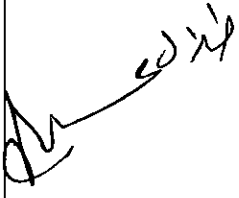
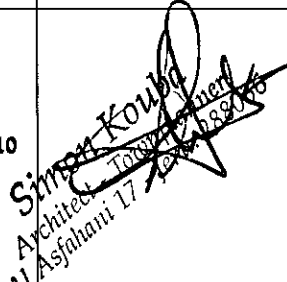
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.11.2010		ירושלים	080236656	מוחמד גאלב עסילה	מגישי התוכנית
02.11.2010		ירושלים	080342678	טלאל עסילה	
02.11.2010		ירושלים	080236656	מוחמד גאלב עסילה	בעלי עניין בקרקע
02.11.2010		ירושלים	080342678	טלאל עסילה	
02.11.2010		ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			