

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13142

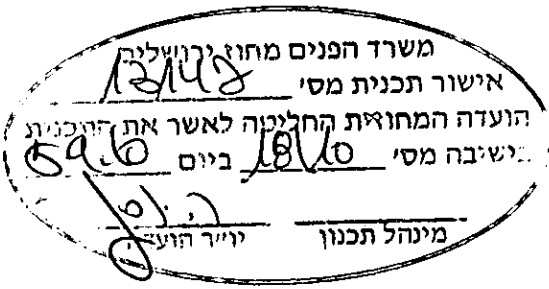
שם תוכנית: תוספת בניה מעל בניין קיים, שכ' א- צוואנה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית**נתוני התכנית :****מס' 13142 שם תכנית : תוספת בניה מעל בנין קיים.**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים א-צוואנה שגודלו כ- 0.840 דונם (גוש 29996, חלקה 147), על פי תב"ע 3092 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 (50% בניה).

הבניין הקיים בשטח חורג מבחינת :

- 1- אחוזי בניה, אחוזי בניה מאושרים בשטח הם 50% מה שקיים הגיע עד 53.40%
- 2- המבנה נבנה לפי היתר בניה מס' 76/784 .

התכנית מציעה :

1. תוספת 2 קומות מעל הבניין לשם יצירת 2 יח"ד חדשות בנוסף ל-4 יח"ד קיימות.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב' לשם הגדלת אחוזי הבניה 159.58%.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים , תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

מס' היתר בניה מאושר 76/784, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספות בניה המותחמות בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדים להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית : תוספת
בניה מעל בניין
קיים, שכ' א-צוואנה

מספר התוכנית 13142

1.2 שטח התוכנית 0.840 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 08/12/2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
222950
קואורדינטה Y
632500

1.5.2 תיאור מקום א-צוואנה – ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה א-צוואנה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	147	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
3092	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
3092	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3092 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 ממשיכות לחול.	י.פ. 4154	שנה לועזית 28.10.1993
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אד' באסם עליאן	08/12/2010	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אד' באסם עליאן	08/12/2010	1	ל"ר	1:250 (מוצע)	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אד' באסם עליאן	08/12/2010	1	ל"ר	1:100	• מנחה*	תכנית בניני ופיתוח (נספח מס' 1)

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

* (הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד).

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29996/147	לייר	02-6264457		02-6289129	ת.ד. 54643 א-צוראנה				080231863	גיאוד הדמי	

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לייר	02-6264457		02-6289129	ת.ד. 54643 א-צוראנה			080231863	גיאוד הדמי		•

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bma@netvision.net.il	077 2031290	0522 632981	077 2031290	ת.ד. 38738 רח' ינאי 6 ירושלים			056254667	באסם עליאן	אד"	•
e_loai@hotmail.com		0505 512458		צור באהר ירושלים			1174	לואי בשיך	אנג'	•

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
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 יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' קביעת בינוי לתוספת בניה מעל בנין קיים לשם תוספת 2 יח"ד דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1434.80"ר (מתוכם 231.88 מ"ר שטחי שירות ו- 1202.92 מ"ר שטחים עיקריים).
- 2.2.2 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 4 יחידות דיור ל- 6 יחידות דיור.
- 2.2.3 קביעת קו בניין חדש.
- 2.2.4 הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חניה.
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח לאזור מגורים ב'.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.840 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פי היתר בניה מס' 76/784		1202.92	+782.92	420.0	מ"ר	מגורים
		6	+ 2	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	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 ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. ותירשם על כן הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה
ג.	בהתאם להוראות תמ"א 34, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש.
ד.	1. תנאים להיתר בניה: <ul style="list-style-type: none"> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו כולל נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית

<p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי לטופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בפועל.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4. רשות העתיקות : על פי חוק העתיקות, התשלי"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>	
<p>ז. 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</p>	
<p>ז. מבנה / גדר / מדרגות להריסה :</p> <p>מבנה / גדר / מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .</p>	
<p>ח. עצים לעקירה :</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ב. עצים בוגרים לנטיעה : יינטעו עצים בוגרים בגבולות המגרש , תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לנושא מיקום סופי וסוג העץ לנטיעה.</p>	
<p>ט. היטל השבחה :</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>י. סטיה ניכרת :</p> <p>מס' יחידות דיור, קווי בנין וגובה בניה, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"ס/ה"כ	שירות				עיקרי
			1	4	15.95	40.0	5.04	6	-170.80	1434.80	94.30	—	137.58	1202.92	840.0	1	מגורים ב
	כפי שמסומן בתשריט																

הערות לטבלה:

- *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- *הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
- * אחוז הבניה הכוללים יהיו 160% ללא שטחי החניה.

6. הוראות נוספות

6.1. ל"ר

7. ביצוע התוכנית


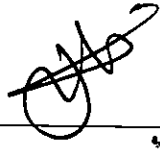
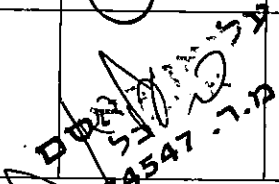
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			080231863	הדמי ג'ואד	מגיש התוכנית
			080231863	הדמי ג'ואד	בעלי עניין בקרקע
	 על-ידי מ.ר. - 74547		056254667	באסם עליאן	עורך התכנית