

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד התכנון והבניה
 ישיבת הוועדה לתכנון והבניה
 ת"ת 10 - 8
 תאריך: 2006

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8674 א

שם תוכנית: שינוי בקוי בניין ותוספת שתי יח"ד חדשות, א צאנה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>המשרד והתכנון והבניה משרד התכנון והבניה ת"ת 10 - 8 תאריך: 2006</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

החלקה נשוא התכנית ממוקמת בשכונת א צואנה חלקה 152 בגוש שומה 29996. עפ"י תכנית 8674 המאושרת מיועד שטח התכנית לאיזור מגורים 2. בשנת 1966 נבנה בניין בן שתי קומות עפ"י היתר בנייה ירדיני מספר 66/418/21. בשנת 1996 הונפק היתר בנייה מסי תיק 96/821 לצורך הרחבה ותוספת קומה חדשה. במהלך הבנייה נעשו חריגות בנייה מההיתר. הוגשה ת.ב.ע מספר 8674 לצורך הכשרת החריגות הנ"ל, התכנית אושרה ב 2007. במהלך הבקשה לרשוי מספר 96/821.1 התגלתה טעות חמורה בתכנית, אשר קווי הבניין המסומנים בתשריט לא תואמים את נספח הבנוי ולא הבניין הקיים בשטח.

רקע תכנוני לתכנית

מטרתה העיקרית של תכנית זו היא תיקון הטעויות מתכנית הקודמת וכמו כן באותה הזדמנות תוספת שתי יחיד חדשות בהתאם לתכנית המתאר החדשה. במהלך בדיקת הבניין הקיים בהתאם לתכנית המאושרת התגלתה טעות נוספת של התכנית הקודמת אשר לא התייחסה לכל שטח הקומה התחתונה, שטח זה היה קיים מתחילת הבניין ולפי ההיתר הירדיני.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בעלי הנכס הורשעו בגין חריגות הבנייה, חריגות אלו אושרו להכשרה בתכנית 8674.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקוי בניין ותוספת שתי יח"ד חדשות, א צואנה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

8674 א

מספר התוכנית

765 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

18.09.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222935
		קואורדינטה Y	632465
1.5.2	תיאור מקום	מערבית לשכונת א צואנה ו כ 200 מ' דרומית לרחוב שמואל בן עדיה (רחוב א צואנה).	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים א צואנה לי"ר לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	152	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
18/4/1990	3759	תכנית זו משנה את תכנית 3092 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3092 ממשיכות לחול.	• שינוי	3092
23/7/2007	5694	תכנית זו משנה את תכנית 8674 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 8674 ממשיכות לחול.	• שינוי	8674

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.3.2010	1	ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.3.2010	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	15.3.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

* מחייב לעניין: גובה הבניין, קווי בניין, מסי יחיד, מסי קומות ושטחי בנייה מירביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
29996/152	לי"ר	לי"ר	050-5405158	לי"ר	ת.ד. 19726 א צואנה ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80309909	ערפאת אלחדמי	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	נעלים
לי"ר	לי"ר	050-5405158	לי"ר	ת.ד. 19726 א צואנה ירושלים	לי"ר	לי"ר	80309909	80309909	ערפאת אלחדמי	לי"ר	•

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	0524547295	02-6286130	ת.ד. 4049 טייבה 40400	לי"ר	לי"ר	106439	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	•
לי"ר	02-6276585	לי"ר	02-6276585	רח' צלאח אדין מס' 10 ירושלים	לי"ר	לי"ר	1180	027606976	האני עומרי	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
לי"ר	לי"ר
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 בקוי בניין לצורך תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימות ותוספת שתי יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ב'.
- הגדלת מספר יח"ד מ 4 היח"ד המאושרות ל 6 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה ל- 1124.3 מ"ר מתוכם 1003.3 מ"ר עיקרי ו- 121 מ"ר שירות.
- תוספת קומה חדשה.
- שינוי בקוי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.765 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פי	1003.3	לי"ר	344.38	658.92	מ"ר	מגורים
תכנית 8674	6	לי"ר	2	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

הוראה להכפפה	תאי שטח כפופים		בנין / מדד להריסה	תאי שטח	יעוד
	עצים להעמקה	עצים לשימור			
לי"ר	1	1	1	1	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	765	100%	765
	מגורים ב'		מגורים 2
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי :	א.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ב.	תנאים להיתר בניה:	ב.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. 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 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. 	
ג.	חניה	ג.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש. 	
ד.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:	ד.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תשובנם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגננות כפי שייקבע לעת מתן היתר בניה עבור שימור עצים. 5. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות. 6. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים. 7. עצים להעתקה: תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. 	

ה. בנין/גדר להריסה	ה.
<p>ה בנין/גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>ז. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	<p>ז. בתוספת בניה על גג בנין משותף:</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ח. קולטי שמש על הגג:</p>
<p>הפניית מי נגר העילי מתחום המבנה והמגרש לשצ"פ סמוך בהתאם לאזור פגיעות 1א בתמא 34 / ב / 4.</p>	<p>ט. חלחול מי נגר:</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ה. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-</p>	<p>י. סטייה ניכרת:</p>

<p>2002. 1. שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
---	--	--

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2. 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.
6.3. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	לייר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 18.09.2011	חתימה: <i>Alida</i>	שם: ערפאת אלהדמי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 18.09.2011	חתימה: מורה	שם: מוהנד עומר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	מורה	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 18.09.2011	חתימה:	שם: ערפאת אלהדמי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	<i>Alida</i>	תאגיד:	