

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12392

בניין מגורים בשכונת עיסוייה

ירושלים	מחוז
ירושלים	מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מקומית	סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.4.18</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>אריאל</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- היזם הקים את המבנה שלו על ריכושו הפרטי, וחרג בבניה מהמותר בהיתר באשר הרחיב את הקומות קרקע ו-א' והוסיף עוד 2 קומות (בי+ג).
- התכנית מציעה שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- התכנית מציעה בין היתר הרחבת קומת הקרקע והפיכתה לקומת מגורים במקום מרתף לפי ההיתר.
- המטרה העיקרית של התכנית הינה הכשרת הבניה הקיימת, (שלוש קומות מעל קומת הקרקע).
- מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית אבו אחומוס	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
12392	מספר התוכנית		
1059 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
20.09.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כ	האם מכילה הזראות של תכנית מפורסת		
א	האם כוללת הזראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- קואורדינטה X 223950
קואורדינטה Y 634300
- 1.5.2 תיאור מקום בניין מגורים בשכונת אלעיסוויה – (ירושלים).
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אלעיסוויה – (ירושלים).

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

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
2316	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2316	3958	31.12.1991
תכנית 5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית א/5022 הוראות תכנית א/5022 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4847	30.01.2000
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודל מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מתווית	חאזם יוניס אלקאבאן	23.08.2012	1	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מנחה	נספח בניין ופיתוח
	וועדה מתווית	חאזם יוניס אלקאבאן	20.09.2012	ל.ר.	13	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	חוראות התוכנית
	וועדה מתווית	חאזם יוניס אלקאבאן	20.09.2012	1	ל.ר.	ל.ר.	1:250	מחייב *	תשריטת התוכנית

* מחייב לעניין גובה, מסי יחיד, מסי קומות וקווי בניין.

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

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקות(י)	זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				6277246	עיסאויה	.7.5		.7.5	080502644	גאוגרף אבן אלתומים	.7.5

יום פועל											
זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			6277246	עיסוויה	.7.5		.7.5	080502644	080502644	גאוגרף אבן אלתומים	.7.5

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	גאוגרף אבן אלתומים	.7.5	בעלים
			6277246	עיסוויה	.7.5		080502644				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
alдар.агг@gmail.com	02-5021270		5021270	רחוב דרד קריית, קרשלים ת.ר. 51655	.7.5		41091	05697784	רחמים יונס	אדריכל	
alawzi@bezequnt.net			6276585	בית אלמנדס למדידות והנדסת, רח' עלת אלדין מס' 10	.7.5		1180	27606979	עומר ריאני	מתכנן ומודד מוסמך	מודד
alдар.агг@gmail.com	02-5021270	0523607882	5021270	רחוב דרד קריית, קרשלים ת.ר. 51655	.7.5		36720	081063935	אירחא זין	הנדסאי אדריכלות	שותף בעריכת התכנית

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה
	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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

הכשרת הבניה הקיימת, שינוי יעוד, ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב.
2. קביעת ביטוי להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות מעל קומת הקרקע.
4. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת כאמור.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים למגורים ל 997.87 מ"ר מהם 965.29 מ"ר 32.58 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בגין לול להריסה .
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
8. קביעת הוראות לנטיעת עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות ביטוי ופיתוח.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1059 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	965.29		781.94	183.35 (*)	מ"ר	מגורים
	6		5	1	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.
 (*): עפ"י היתר בניה מס' 83/474.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	עצים לשימור ולהעתקה
דרך מאושרת	2	עצים לשימור ולהעתקה
		הריסה
		הריסה

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה	ב.
הוראות	4.1.2
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	א. פסולת בניה
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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) 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.	ב. תנאים למתן היתר בניה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג. עיצוב אדריכלי
על פי חוק העתיקות, התשלי"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.	ד. רשות העתיקות
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	ה. קולטי שמש על הגג
הסככה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.	ו. סככה להריסה
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה	ז. סטייה ניכרת

<p>(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>	<p>גמישות</p>	<p>ח.</p>
<p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4</p>	<p>ט.</p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. 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 ע"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. 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>תמ"א 38</p>	<p>י.</p>
<p>1. השטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת דרך זמנית בתנאי דרך מאושרת עם חיבור לדרך סטטוטורית.</p> <p>3. ביצוע הדרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזם.</p> <p>4. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>5. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>חניה</p>	<p>יא.</p>
<p>• העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>• העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>עצים להעתקה ולשימור</p>	<p>יב.</p>
<p>נטיעת 5 עצים בוגרים בתחום המגרש כתנאי למתן טופס 4, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p>עצים לנטיעה</p>	<p>יג.</p>

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) (י)			מספר קומות	מספר קומות מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא חשטה	צפיפות (יח"י/נמ"ר)	מספר יח"י	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		מס' בניין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים			
	ציד-ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי								מתחת לפנייה הקובעת	על לפנייה הקובעת					שטחי בנייה	שטחי בנייה	
אזורי				1	3	+9.65	28.44%	6.82	6	113%	997.87	0.00	249.46	32.58	715.83	1	879	1	מגורים
	עפ"י המסומן בתשריט																		

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחזירותים), התשי"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (י) קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט התכנית ובנספחי הבינוי.
- (י*) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת, חדר יציאה לגג עד לגובה +11.60.

20.09.2012

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה לצרכי ציבור**

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

6.2 רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגיש התכנית/ מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

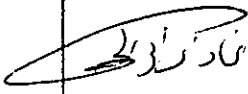

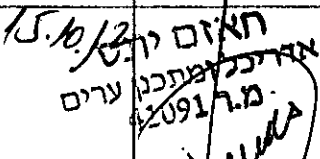
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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	מגיש התוכנית
		ל.ר.	080502644	גאזי אבו אלחומוס	
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ל.ר.	080502644	גאזי אבו אלחומוס	בעלי עניין בקרקע
15.10.12		ל.ר.	056977846 081063935	חאזם יונס איהאב זין	עורך התכנית