

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0204933

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשכ' עיסוויה.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

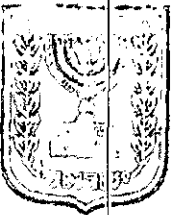
ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0204933
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 20/10/14
 מנהל העיר
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשינוי קווי הבנין המאושרים לפי תכנית 2316, אזור מגורים 5.
קיים בנין שנבנה ללא היתר, מיועד להריסה.
קיים הליך משפטי נגד הבנין.
תכנית זו למתן תוקף בא במקום תכנית מס' 14072 המופקדת.



המכון ד"ר
מונה תדפיס 3



המכון ד"ר
מונה תדפיס 3



המכון ד"ר
מונה תדפיס 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשכ' עיסויה.

שם התכנית ומספר התכנית

101-0204933 מספר התכנית

0.362 דונם שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף שלב מהדורות

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

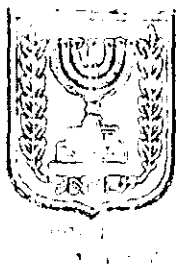


לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223880 קואורדינאטה X

634300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח לשכ' אל עיסוויה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל עיסוויה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30891	לא מוסדר	חלק	9999	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

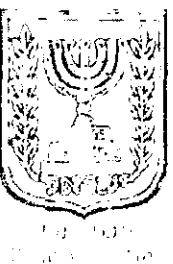
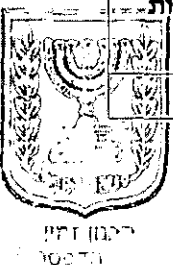
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

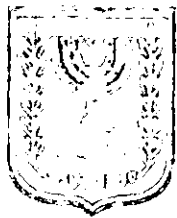
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2316	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2316 בנושאים המפורטים בתכנית זו, יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2316 ממשיכות לחול.	3958	1326	31/12/1991
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים(62)	687	1586	16/07/1959



מז"ה הדפסר 5



מז"ה הדפסר 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	31/07/2014	מחמד אבו גנאם		04/08/2014		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מחמד גרייב			ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צפון מזרח שכי עיסוויה..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד גרייב			ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	

(1) כתובת: צפון מזרח שכי עיסוויה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם		משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686		abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	תופיק ג'בארה	991		ירושלים	(1)		072-2122388	072-2122388	

(1) כתובת: הדרך הראשית, שכי בית חנינה..

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.

הגדרת מונח

מונח

לי"ר

לי"ר

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

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, בשכונת אל עיסויה, ירושלים, עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק התכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
2. שינוי בקווי בניין מאושרים בתא שטח מס' 1, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית מס' 2316.
3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.362

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר בתכנית מס' 2316					יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם למאושר בתכנית מס' 2316					מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מגורים א'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט מבנה להריסה
1	מגורים א'	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	362	מגורים 5.
100	362	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	362.1	מגורים א'
100	362.1	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים מגורים.	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
א. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום (קו בנין) ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
חשמל	ב
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
תקשורת	ג
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
חניה	ד
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ה
המבנה/הגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא שטח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	

4.1	מגורים א'
	<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ח תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן קווי בנין יהיה בתא שטח מס' 1 יהיה אישור ורישום תכנית לצורכי רישום בשטח התכנית, על ידי ועל חשבון מגישי התכנית. 5. תנאי למתן היתר יהיה הריסה בפועל של כל המבנים והגדרות המיועדים להריסה בתשריט וקבלת אישור בכתב על כך מהמחלקה לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ד' (חניה), 4.1.2 ה' (הריסה), 4.1.2 ב' (חשמל) להלן.</p>
ט	<p>עתיקות</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>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בישה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p>

4.1	מגורים א'
	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי</p> <p>בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מל"ג נגר ונקז למי</p> <p>התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחי מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים) 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מזרחית לכניסה הקובעת		מערבית לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידו- צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת								
					(2)	(2)	(2)	(1)	362	1	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית 2316..
- (2) בהתאם למאושר בתכנית 2316.
- (3) לפי המסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

כל הוראות תכנית מס' 2316, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0204933 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

ליך.

