

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0098293

תוספת יח"ד במגרש מגורים והכשרת דרך גישה, שייך ג'ראח

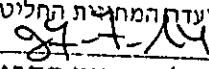
מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

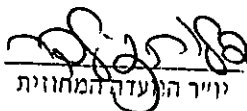
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:


 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר



יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שייך ג'ראח.
שטח התכנית: כ-1900 מ"ר.
התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 לפי תכנית מאושרת 2591
למגרש ישנה גישה מדרך מאושרת וקיימת.
מבוקשים שני בתי מגורים בני 4 קומות עם חניונים תת קרקעיים בתחומי המגרש.
אחוזי הבניה המבוקשים הם-180%.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
אין מבנים בנויים בשטח ואין עבירות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים והכשרת דרך גישה, שייך ג'ראח
		מספר התכנית	101-0098293
1.2	שטח התכנית		1.84 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222062 קואורדינאטה X

633295 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שיד גראח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אבו בכר א סדיק	ירושלים

שכונה שיד גראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	מוסדר	חלק	56	55, 62, 907-908

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1984	183	3116	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2591	ביטול	2591
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א

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				חסן עבד אלקאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אלקאדר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	25/07/2012	עבד אלקאדר חסן		27/01/2014	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2012	עבד אלקאדר חסן		18/08/2014		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
	ראמי אבו עסב			ירושלים	אבו בכר א סדיק	5	02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראמי אבו עסב			ירושלים	אבו בכר א סדיק	5	02-6734303	02-6734311	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	113166		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת 2 בניינים חדשים בני 4 קומות ובהם סה"כ 8 יח"ד והכשרת דרך משולבת לגישה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד'
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 ושטח נוף פתוח לדרך משולבת.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת שני בניינים חדשים בני 4 קומות, סה"כ 8 יח"ד מעל 2 קומות חניה תת קרקעית.
4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-2462 מ"ר שטחים מרביים, מהם 1086 מ"ר שטחים עיקריים, 296 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1080 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
5. בבניין א שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 684 מ"ר. השטח העיקרי, 536 מ"ר ושטח השירות מעל הקרקע הוא 148 מ"ר. בבניין ב'. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 698 מ"ר. השטח העיקרי 550 מ"ר ושטח השירות מעל הקרקע הוא 148.
- 6- קביעת קווי בנין חדשים.
- 7- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.84	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	382.5	+703.5
הערות			
מגורים (יח"ד) לפי תכנית מס' 2591			8
מגורים (מ"ר) לפי תכנית מס' 2591			1,086

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

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	501
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך משולבת	501
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,517	82.45
שטח נוף פתוח	323	17.55
סה"כ	1,840	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,074.54	58.39
מגורים ד'	765.76	41.61
סה"כ	1,840.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	היטל השבחה
	<p>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.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' 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>ג. 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>
ד	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	קווי בנין
	<p>קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים ד'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח 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 דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה המתחברת לדרך הקיימת (תכנית פיזית ותכנית הסדרי תנועה). הגשת התכנית הנ"ל היא ע"י מגישי התכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	2	4	(1)	10	8	45	322	2462	1080	140	296	946	765	1	מגורים ד'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
2	3	3	1	מגורים ד'

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחכים מוגנים.
2. אחוזי הבניה (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.
3. עד גובה 16.20 בכניין א ועד גובה 12.90 בבניין ב'.
4. התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה בנין א 13.20. גובה בנין ב 9.90.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום	6.1
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	6.2
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ראמי אבו עסב שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ראמי אבו עסב שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: סווא אדרכלים	עורך ראשי	חתימה:

A handwritten signature in Arabic script is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'A. chirep' and other illegible markings.