

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0116707

בנין למשרדים בשכ' א צוונה.

ירושלים

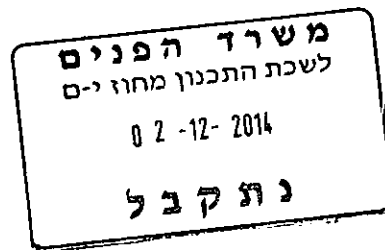
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

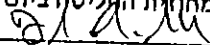
אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

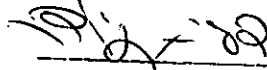
הוועדה המחוזית המליטה ביום:



לאשר את התכנית

 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

 התכנית נקבעה טעונה אישור השר



יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 לפי תכנית 3092 המאושרת.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למשרדים. תוך הגדלה במסי הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים והגדלה
במספר הקומות.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
המגרש הוא ריק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין למשרדים בשכ' א צוונה.
		מספר התכנית	101-0116707
1.2	שטח התכנית		0.782 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	לייר
		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

223252 קואורדינאטה X

632522 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שמואל בן עדיה-שכ' א צוואנה.

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
	139	בן עדיה שמואל	ירושלים

שכונה א צוואנה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק	123	

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
19/08/1990	3707	3792	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 3092.	ביטול	3092
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטחת את תכנית מס' 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א 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				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	28/03/2014	מחמד אבו גנאם		27/03/2014	מחייב לעניין: מסי קומות, גובה בינוי, וקווי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/10/2014	מחמד אבו גנאם		23/10/2014		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
	סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)		אגודת הסהר האדום	ירושלים	בן עדיה שמואל	139	02-5848000	02-6284965	info@rcsh.org

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)		אגודת הסהר האדום	ירושלים	בן עדיה שמואל	139	02-5848000	02-6284965	info@rcsh.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)		אגודת הסהר האדום	ירושלים	בן עדיה שמואל	139	02-5848000	02-6284965	info@rcsh.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	נוחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל סהל (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	צלאח אל דין	10	02-6276585	02-6276585	

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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ל"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

הקמת בנין חדש למשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למשרדים.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למשרדים בן 4 קומות מעל 3 קומות למחסנים וחניה תת קרקעיים.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 2478 מ"ר מתוכם 1049 מ"ר שטחים עיקריים ו 1429 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה.
5. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
6. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע לבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשתילה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.782
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 50% זכויות בניה.			-390	390	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,049		+1,049		מ"ר	תעסוקה (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

יעוד	תאי שטח
משרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית תת קרקעי	משרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	782	100
סה"כ	782	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משרדים	787.97	100
סה"כ	787.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משרדים
4.1.1	שימושים
	משרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה למשרדים בהתאם לנספח הבינוי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כנפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 3. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנפח הבינוי (נספח מס' 1). 4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי. 5. מפלס הכניסה לבנין יהיה במפלס הרחוב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית ע"פי המסומן בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <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>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' קומות עפ"י טבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	משרדים
	-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניה המורביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט:</p> <p>1. קו נקודה בצבע אדום לקו בנין. 2. שני קווים נקודה בצבע אדום לקו בנין תחת.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס איכלוס שתילה בפועל של העצים לשביעת רצון מחלקת שפי"ע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 סלולוריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להוצאת היתר בניה אישור מחלקת תושי"ה לתכנית החניה בצירוף טבלת מאזן חניה. 6. תנאי להוצאת היתר בניה סימון שתילת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום מול מחלקת שפי"ע.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"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</p>

משרדים	4.1
העתיקות.	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת.</p>	<p>יב</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 25% 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 וחלוקים).</p>	<p>יג</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	(1) 12.48	42	2478	1298	0	131	1049	782	1	1	משרדים	משרדים

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 בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' גובה הבינוי לא יעלה על 4 קומות בכל חתך..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס אכלוס.	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום מול אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: תאריך הסחר האדום חתימה:	סוג:	שם: סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד: אגודת הסחר האדום 580205615	
תאריך: תאריך הסחר האדום חתימה:	סוג:	שם: סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)	יזם
		שם ומספר תאגיד: אגודת הסחר האדום 580205615	
תאריך: תאריך הסחר האדום חתימה:	סוג: בעלים	שם: סאברי עבדאללא(לפי יפוי כוח)	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד: אגודת הסחר האדום 580205615	
תאריך: תאריך הסחר האדום חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: מחמד אבו גנאם	עורך התכנית
		שם ומספר תאגיד: אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	