

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13643 א'

שם תוכנית: בית מגורים חדש בשכונת אשיח - ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2.6.14</u> לאשר את התבנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א. ש. א.</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הקרקע נמצאת בשכונת אשייח על שטח של 0.974 ד. יעוד כיום הוא מגורים 5 מיוחד עפ"י תב"ע 3085 המאושרת באזור.
 הקרקע פנויה מכל בינוי, מגישי התכנית יזמו תכנית זו למטרת הגדלת אחוזי הבנייה והקמת בניין חדש בן 14 יחיד ו 4 קומות וגן ילדים.
 הקרקע היא בבעלותם של מגישי התכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
 אין בניה בפועל

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בניין מגורים חדש בשכונת אשיח - ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>א /13643</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>974 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>30/12/2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
223-850
630-775

1.5.2 תיאור מקום אשיית, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה
• חלק מתחום הרשותירושלים
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית
אשיח
אשיח
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	12	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 מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/ 5022 א
21/1/1993	4077	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3085.	• ביטול	3085

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	27/12/2014	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית	נספח בנין
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	30/12/2014	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	26/11/2014	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 המנחים יגברו המסמכים המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח מחייב לענין גובה בנייה, מספר קומות, קווי בנין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
ל"ר.	ואהבה אלבודירי	080061682	ל"ר	ל"ר.	ל"ר	אשייח-ירושלים	ל"ר	0505571892	ל"ר	ל"ר.	30898/12

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר.	ואהבה אלבודירי	080061682	ל"ר	ל"ר.	ל"ר	אשייח-ירושלים	ל"ר	0505571892	ל"ר	ל"ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר.	ואהבה אלבודירי	080061682	ל"ר	ל"ר.	ל"ר	אשייח-ירושלים	ל"ר	0505571892	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אבו ג'ינאם מוחמד	080441975	74623			בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מורטוב אלכס	307040618	959			אשדוד	08-8551173	ל"ר	08-8551173	murch@bezeqint.net

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת מס' יחיד לסה"כ 14 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות בכל חתך מעל חניה תת קרקעית.
- קביעת גובה מרבי ל-15.34 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 3110.05 מ"ר (מתוכם 1521.80 מ"ר שטחים עקריים ו 1588.25 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- בנוסף לשטחים אלו כולל התכנית שטח של 125 מ"ר לצרכי ציבור בקומת הקרקע.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.974 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תב"ע 3085	1521.80		+ 1034.80	487.00	מ"ר	מגורים
	14		+ 8	6	מסי יח"ד	
	113		+113	-	מ"ר	מבני ציבור

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	974	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		100	974	מגורים 5 מיוחד
100%	974	סה"כ		100%	974	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	גן ילדים
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח <ul style="list-style-type: none"> • תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. • הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. • 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. • הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. • הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). • לעת פתיחת תיק בניה תידרש בדיקה קונסטרוקטיבית לעמידת קיר התמך בעומס הבניה
ג.	תנאים למתן טופס 4 <ul style="list-style-type: none"> • תנאי למתן טופס 4 נטיעת עצים כוגרים בתאום עם אגף שפי"ע. • שתילת צמחייה מטפסת באזור קיר התמך הקיים עפ"י נספח הבניון.
ד.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה.	קווי בניין קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
א.	חניה <ul style="list-style-type: none"> - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
ב.	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל

		ההשבתה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג.	בתכניות הכוללות חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ד.	קולטי שמש על הגג	- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	חלוקה ורישום	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ו.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	ייתרו 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 וחלוקים).
ז.	הוראות בנושא חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום חם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ח.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ומקומית.
ט.	סטייה ניכרת	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. ב. 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. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. נסיגה בקווי הבנין במפלס +6.24 כמצויין בנספח מס' 1 – נספח הבינוי, הינה מחייבת וכל סטייה מנסיגה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
י.	הפקעות לצורכי ציבור	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.
יא.	שטח לצרכי ציבור	השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' ותחום בקו בצבע סגול בקומת הקרקע של הבנין והיקפו כ- 125 מ"ר עם חצר בצמודה בשטח של 150 מ"ר הוא שטח לצרכי ציבורי עבור גן ילדים. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות שעיף י' לעיל.
יב.	הוראות בינוי	- נספח הבינוי מחייב לנוסא נסיגות בכול הקומות. - בקומת הקרקע יוקצה שטח בינוי שלא יפחת מ-125 מ"ר וחצר צמודה לגן ילדים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	*** תכנית (%) משטח תא השטח	ציפיות (יח"ד) לזונם (נסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			שטח בניה מ"ר	מגדל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	שמאלי	צדדי	קדמי	מתחת למפלס לתחת למפלס הבנייה						הקובעות	מתחת למפלס הבנייה	הקובעות					
											שרות חנייה	שרות	עיקרי				מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			3	4	12.48	44	14	14	319	955	405	461	1060.80	974	1		
						44	0	0		0	0	0	113				
						44	14	14	319	955	405	461	1173.80				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו. מוחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי בניה מירביים למגורים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180%.

** מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

*** תכנית תת קרקעית תהיה עד 80% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1. רשות העתיקות:
 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: והבה אלבודירי תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>שארית סמאר, עניין 37411</i>	תאריך: 30/12/2014 מספר תאגיד: 080061682
עורך התוכנית	שם: אבו ג'ינאם מוחמד תאגיד:	חתימה: <i>אבו ג'ינאם מוחמד אדריכל ר.מ. 37411</i>	תאריך: 30/12/2014 מספר תאגיד: 080441975
יזם בפועל	שם: והבה אלבודירי תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>שארית סמאר, עניין 37411</i>	תאריך: 30/12/2014 מספר תאגיד: 080061682
בעל עניין בקרקע	שם: והבה אלבודירי תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>שארית סמאר, עניין 37411</i>	תאריך: 30/12/2014 מספר תאגיד: 080061682

x א ל ס י ופ"י רחל/ג' חנני