

1014558

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0080317

בניין מגורים חדש בשכונת אל צוואנה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.12.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים "אל צוואנה" שגודלו כ- 0.701 דונם (גוש 29996, חלקה 109*), על פי תב"ע 3092 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 (50% בניה) ודרך..

1- אין בניה בשטח התכנית.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 בניין מגורים חדש בשכונת אל צוואנה

מספר התכנית 101-0080317

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 0.701 דונם

1.3 מהדורות **מהדורות** שלב
 מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית **סיווג התכנית** סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
 כן

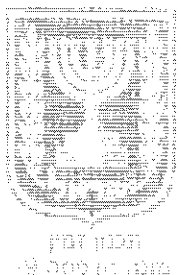
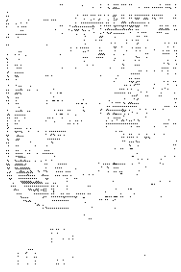
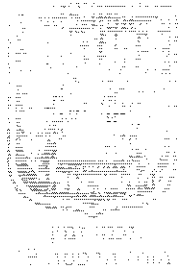
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
 מחוזית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**
 ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223037 קואורדינאטה X

632396 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום שיפוט: 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
			ירושלים

שכונה אל צוואנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק	109	

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
08/1990	3707	3792	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3092 בתחומה	ביטול	3092 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022. הוראות תכנית מק/5022 א תחולה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 / א ✓



תחנת זמין
מועד הדפסה 19



תחנת זמין
מועד הדפסה 19



תחנת זמין
מועד הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				רבאח עוקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			רבאח עוקה			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניה, מסי קומות, גובה	14/05/2015		רבאח עוקה	07/08/2014		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		25/10/2014		רבאח עוקה	01/11/2013		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	עיסאם חרחש			אבו גוש	אבו גוש		02-6281065	02-6262071	shuruq_offi @yahoo.c om

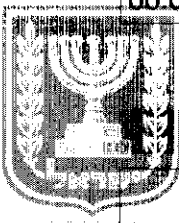
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עיסאם חרחש			אבו גוש	אבו גוש		02-6281065	02-6262071	shuruq_office@yah oo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו

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	רבאח עוקה	8094202		ירושלים	צלאח אל דין (1)		02-6281065	02-6281065	shuruq_office @yahoo.com
	מודד	תאופיק גיבארה	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: ירושלים - רח' צלאח אל דין - ת.ד. : 55594.

(2) כתובת: ירושלים - 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.



תכנון זמין
מונה ה' לפס"ה 19

מונח	הגדרת מונח
לייר	לייר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בניין חדש בן 3 קומות מגורים מעל קומת חניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי עבור בניין בן 4 קומות.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת שטחי הבנייה בהיקף של - 805.07 מ"ר מהם 537.03 שטחים עיקריים ו- 74.62 שטחי שירותים.

193.42 מ"ר שטחי חניה.

2.2.5 קביעת מסי יחידות הדיור ל-3

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסות.

2.2.9 קביעת הוראות בגין נטיעת עצים.



תכנון זמין
מונה ה' לפס"ה 19



תכנון זמין
מונה ה' לפס"ה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.701

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושרי	צבן	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		3	+3		יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מאושר ע"פי תכנית מס' 3092		537.03	+284.53	252.5	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



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	196	27.96
מגורים 5	505	72.04
סה"כ	701	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.1	27.96
מגורים ב'	505.37	72.04
סה"כ	701.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
הוראות בינוי	ב
1. קווי בניין: קווי הבניין המירבים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
2. זכויות הבניה: זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.	
חשמל	ג
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
תקשורת	ד
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
חניה	ה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.	
היטל השבחה	ו
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות ו/או רישום	ז
1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	



4.1	מגורים ב'
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה/גדרות/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהיה על התכנן להוציא תכנון להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ט	<p>סביבה ונוף</p> <p>העצים המסומנים בנספח בינוי לנטיעה ינטעו בתיאום מול מחלקת שפ"ע.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. 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>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות במסמכי התכנית תהיא סטיה ניכרת.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בנין להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניית נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרת מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.</p> <p>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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>



4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>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 בהן למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4) תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מחלקת נגישות.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה</p> <p>(6) תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקנות.</p> <p>(7) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה נטיעת עצים בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף שפייע.</p>
יד	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת</p> <p>ג. על שטח הדרך תחול הוראת הפקעה להלן.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטח המסומן כדרך יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>



משרד תכנון וכלכלה
מנהל תכנון וכלכלה



משרד תכנון וכלכלה
מנהל תכנון וכלכלה



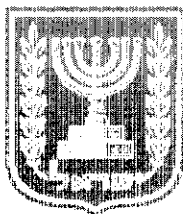
משרד תכנון וכלכלה
מנהל תכנון וכלכלה

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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					
3	3	1	3	9 (1)	4.28	3	42.5	159.42	805.07	193.42	0	74.62	537.03	505.37	1	מגורים בי



משרד התכנון והבניה
מועד הפקה: 16/08/2015



משרד התכנון והבניה
מועד הפקה: 16/08/2015

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



משרד התכנון והבניה
16.08.2015

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
3	3	3	1	מגורים בי	מגורים בי

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

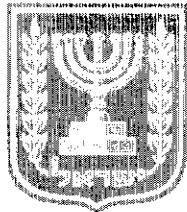
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר כשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.
- אחוזי בניה בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה על קרקעיים) הינם 121.12%
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 11.40.



משרד התכנון והבניה
16.08.2015

6. הוראות נוספות

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



משרד התכנון והבניה
19



משרד התכנון והבניה
19



משרד התכנון והבניה
19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עיסאם חרחש שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עיסאם חרחש שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר חתימה:	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רבאח עוקה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: חתימה:

עוקה רבאח
 אדריכל רשוי ומתכנן ער ים
 רשיון מס': 8094202
 25/11



תל אביב, יום 10
 19



תל אביב, יום 10
 19



תל אביב, יום 10
 19