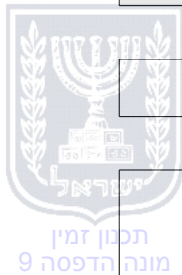


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0480046

תוספת קומות לבנייני מגורים בשכ' א טור.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/08/2017
להפקיד את התכנית
12/02/2018
תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 לפי תכנית 2733.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים.
בנין מס' 1 מבוקש תוספת קומה רביעית מעל הבנין הקיים, בנין מס' 2 ובנין מס' 3 הכשרת עבירות בניה.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על המגרש קיימים 3 בנינים בני 3 קומות שנבנו בחריגה מהיתר.

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומות לבנייני מגורים בשכ' א טור.

ומספר התכנית

101-0480046

מספר התכנית

1.464 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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

223723 קואורדינאטה X

632361 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור אל כאלה, שכ' א טור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל כאלה	1	

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	חלק	1	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



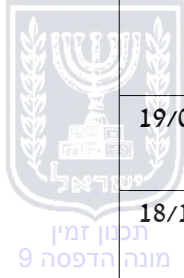
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4679	6593	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 13755	החלפה	13755
18/12/1984	779	3136	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2733	החלפה	2733
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי .	07/01/2018	מחמד אבו גנאם	07/01/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11/11/2017	מחמד אבו גנאם	10/11/2017	1	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
	פרטי	סולימאן אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (1)	1	02-6287947	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אזור אל סהל, שכ' א טור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		ואפא אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה (1)	1	02-6273033	02-6274686	
אחר		מרווא אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (2)	1	02-6282108	02-6274686	
אחר		נאדרה אבו גנאם			ירושלים	אל כאלה (1)	1	02-6287947	02-6274686	
אחר		סולימאן אבו גנאם			ירושלים	אל סהל (2)	1	02-6287947	02-6274686	

(1) כתובת: רח' אל כאלה, שכ' א טור.
(2) כתובת: אזור אל סהל, שכ' א טור.

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)	1	02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכ' א טור..

(2) כתובת: הדרך הראשית, שכ' בית חנינה..



תכנון זמין
מנה הדפסה 9



תכנון זמין
מנה הדפסה 9

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
ל"ר	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

תוספת קומות לבניי מגורים בשכ' א-טור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת מס' יח"ד ל 13 יח"ד.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים.
5. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
7. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח .
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות למתן היתר בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,464	מגורים 5
100	1,464	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,464.05	מגורים ב'
100	1,464.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספות בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כנפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנפח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובהת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>5. קביעת הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>א. בנין מס' 1- תוספת קומה עיליונה מעל בנין קיים בן 3 קומות לשם יצירת יח"ד חדשה(סה"כ 4 יח"ד).</p> <p>ב. בנין מס' 2- הפיכת וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד חדשה(סה"כ 3 יח"ד)</p> <p>ג. בנין מס' 3- הפיכת וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות ותוספת בניה בקומה א' ו קומה ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות(סה"כ 6 יח"ד).</p> <p>סה"כ יח"ד בשטח התכנית 13 יח"ד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>3. מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן בצהוב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, 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 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תושי"ה ותברואה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות מתו"ס לפרוייקט והכל בתיאום עם המח' לנגישות בעירית ירושלים. 8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 9. תנאי להוצאת היתר בניה אישור מח' תושי"ה לתכנית החניה. 10. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. 11. תנאי להיתר איכלוס יהיה ביצוע ושיקום מדרכות, כבישים, שביל להולכי רגל וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצון אגף שפ"ע. 12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים ונספח מעודכן. 10. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה.</p>
ט	<p>עתיקות 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>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים ב'	4.1
<p>1.היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2.הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3.על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5.יש להגיש סקר עצים ונספח מותאם ע"פי הנחיות פקיד היערות.</p>	יא
<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>	יב



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)		(2)	1	4	(1) 13.2	9	13	31.65	119.7	1762.42	289		67.82	1405.6	1464	3-2-1	1	מגורים	מגורים ב'



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
	(2)	(2)	3-2-1	1	מגורים	מגורים ב'

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 לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית 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 וחדר יציאה לגג..
- (2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

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, כתנאי למתן היתר בניה.
 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 ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע 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(לכל בנין נפרד).	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי איכלוס	ביצוע ושיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ושביעת רצון של אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10שנים מיום אישורה

