

L

1010652

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12613

תוספת בניה בשכונת א-טור

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד חפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>12613</u>  הונדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  ביום <u>1-2-09</u> מס' <u>12613</u>  מינהל תכנון  יו"ר הועדה <u>יו"ר</u></p>	

--	--

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד.  
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב-1 לפי מבאיית 2006  
תוך הגדלה באחווה בניה, הגדלה במס' הקומות ל- 3 קומות מעל קומת מחסנים.

**רקע תכנוני לתכנית:**

השטח שחלה עליו התכנית המוגשת הינו שטח בנוי לפי היתר(עם חריגות ממנו).  
יש הליך משפטי נגד בעל הנכס.

**מעמדו של מגיש התכנית**

מגיש התכנית הוא הבנים של בעל הנכס.

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 12613

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית תוספת בניה בשכונת א-טור
- 1.2 שטח התכנית 1030 מ"ר
- 1.3 מהדורות שלב מתן תוקף מספר מהדורה תאריך עדכון
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית .
- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה - y 224/250
- קואורדינטה - x 632/525
- 1.5.2 תאור מקום א-טור-כביש שייך ענבר-
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה א-טור
- רחוב -----
- מספר בית -----

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

### 1.5.6 הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול. גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20.0.1993	4077	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 3085	שינוי	תכנית 3085

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25.04.09	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ג.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25.04.09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ג.מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25.04.09	1	ל"ר	1:100	מנחה	תשריט בינוי

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.

\*מחייב בנושא קווי בנין, גובה בינוי ו מס קומות.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		02-6282384		א-טור-ירושלים	שם רשות מקומית	לי"ר	080386931	סייגד מוחי אלדין	לי"ר	מגיש התכנית

**1.8.1.1 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		02-6282384		א-טור-ירושלים	שם רשות מקומית	לי"ר	080386931	סייגד מוחי אלדין	לי"ר	יזם במועל

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		02-6282384		א-טור-ירושלים	שם רשות מקומית	לי"ר	080386931	סייגד מוחי אלדין	לי"ר	בעלים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
abughanamoffife@yahoo	02-5816687		02-5816687	ת.ד. 38164 ירושלים	רשות מקומית	100612	059973321	ת-חיה אופן מוחמד אבו נגאם	לי"ר	אזרחי
Musa3@bezeqint.net	02-6567605		02-6567605	בית חנינה	אל קודס	1168	80441975	אבו רנב טואר	לי"ר	מודד

## 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
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית.	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד ל מגורים ב-1.  
 קביעת בינוי לתוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.  
 קביעת שטחי הבניה המירביים ל783.0 מ"ר מתוכם 750.0 מ"ר שטחים עיקריים 333.0 מ"ר שטחי עזר.  
 הגדלת מס' הקומות המירביים מ 2 קומות מעל קומת מחסנים ל 3 קומות מעל קומת מחסנים.  
 קביעת מס' יחיד בבנין ל 6 יח"ר.  
 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.  
 קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.  
 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.  
 קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה.  
 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.  
 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.030

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר מס' 48920		750.0	+374.0	376.0	מ"ר	מגורים
		6	+ 2	4	מס' יחיד	

### 3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ב-1
		2	מגורים א'

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב-1

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.  
ב. מודגש בזאת כי נספח מס 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מרביים ותכנון החניה.  
ג. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודיה בדיו בצבע אדום.  
ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.  
ה. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 6.  
ו. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.  
ח. עיצוב אדרכלי: דודי שמש-בג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.  
ט. הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

### 4.2 חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

### 4.3 היטל השבחה:

- 6.2.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
- 6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

### 4.4 סטיה ניכרת:

כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות ושינוי בקווי הבנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

### 4.5 עצים בוגרים לנטיעה:

העצים המסומנים בנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומקומו הסופי.

## 4.6 גדר ומדרגות להריסה:

- א.גדר/מדרגות המסומנים בסימון הריסה הינם גדר/מדרגות להריסה.הגדר/המדרגות יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.
- ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדר המסומן בתשריט להריסה.

## 4.7 תנאים למתן היתר בניה

- 1.תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 2.הגשת תכנון מפורט לדרך גישה ד'מגרש לאישור מח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים.
- 3.ביצוע דרך גישה הנ"ל ע"י ועל חשבון היזם.
- 4.הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
- 5.נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתיאום עם לשכת התכנון ואגף שפע שבערית ירושלים.
- 6.הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 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 בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 4.8 חלוקה ורישום:

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 4.9 שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי לפי המצוין בתשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה עיקריים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי המצוין בתשריט			לפי המצוין בתשריט	1	3	14.56	6	120	783.0	33.0	101.0	---	649.0	656.0	1	מגורים כ- 1

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

24/04/2009

עמוד 12 מתוך 14

**6. הוראות נוספות: ל"ר**

**7. ביצוע התכנית: ל"ר**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
<i>Handwritten signature</i>		-----	08058962	סיאד מוחי אלדין	מגיש התכנית
3				-----	יזם בפועל (אם רלבנטי)
<i>Handwritten signature</i>		-----	08058962	סיאד מוחי אלדין	בעלי עניין בקרקע
25.04.08 אבו גנאם מוחמד אדריכל ר.מ. 74623		-----	059973321  80441975	אימן חג-יחיא  מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית