

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון מהוז ג-ם
 תשי"ח השני
 13.07.2009
 נתקבל
 תכ"מ

תוכנית מס' 11776

הכשרת בניה בשכ' א-טור

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11776 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום 08.6.09 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית 11776

שם תכנית: הכשרת בניה בשכ' א-טור

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית הנ"ל מתייחסת לבנין קיים באזור א-טור והוא בן שלוש קומות, חלק מהן נבנה עפ"י היתר בנייה מס" 430/95 משנת 1997, אבל הבניין בשלמתו חורג את ההיתר מבחינת מספר קומות ומבחינת קווי בניין.

הגדר הקיים בהצד הדרומי מן החלקה מיועד להריסה מבחינת שהוא לא הולך עפ"י גבול החלקה, והוא מוניע את הסדרתו של החניון הפרטי לבניין. הקרקע היא בבעלותו של מגיש התכנית הבלעדית.

2- רקע תכנוני לתכנית:
לא הוגשו לוועדות התכנון בקשות להכשרת הבניין.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	הכשרת בניה בשכ' א-טור
		מס' תכנית 11776
שטח התכנית	1.2	871 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 07.07.2009
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
		כנ
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק 62 א (א')
		היתרים או הרשאות
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה דרום
צפון - X

632-475

223-950

א-טור רח' שיק ענבר

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית : רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית : ישוב ירושלים

שכונה
רחוב
מספר בית

א-טור

שיק ענבר

ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית : ל"ר

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
21.01.1993	4077 .	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3085 ממשיכות לחול..	• שינוי	3085
15.01.2004	מס' 5264 עמ' 1588	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166
22.03.1996	מס' 4393 עמ' 2390	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	20.10.2008	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	20.10.2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	אברהים חגי יחיא	20.10.2008	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט מס יחיד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
				א-טור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	034317149	נאיל הדרה	לי"ר	מניש התכנית

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
				א-טור - ירושלים	לי"ר	לי"ר	034317149	נאיל הדרה	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	אדריכל
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	נאלאח אלדין 10, ירושלים	אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל	• אדריכל
yhy@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	טייבה 40400	סינמא לתדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך	• 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 להכשרת בנין מגורים קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב' 1.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1080 מ"ר (מתוכם 896.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 184.00 שטחי שירות).
- הגדלת מס' יחידות דיור מ'6 ל 9 יחידת דיור.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספת בניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה/מדרגות/גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.871
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	896		+460	436	מ"ר	מגורים
	9		+3	6	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	מגורים ב' 1

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב' 1

	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים.
	4.1.2	הוראות
	א.	הוראות בינוי
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.		
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.		ב. עיצוב אדריכלי
דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.		
א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים .	ג. חניה	
ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה,		
ג. בהתאם לנספח הבנוי .		
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.	ד. היטל השבחה	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.		
• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	ה. סטייה ניכרת	
• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		
• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		
• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	ו. שלבי ביצוע	
• א. המבנה והגדרות המסומנים בצהוב הינם מיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	ז. הריסת מבנים גדרות	
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.		
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.	ח. עתיקות	
על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.		

ט. תנאים למתן היתר בניה

- ט.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ט.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ט.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ט.4 תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- ט.5 פסולת בנין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	מגורים כ"ב			
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת					מעל לבניסה הקובעת		
									קדמי					מתחת לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי
			0	3	12.75	9	12.4%	1080	0	0	184.00	896.00	871	1		
בהתאם למסומן בתשריט																

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

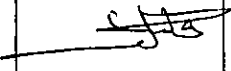
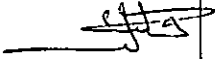
6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר עילי**

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 25% שטחים חדרי מים.
ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכדו').

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
07.07.2009		ירושלים	034317149	ואיל הדרה	מגיש התכנית
07.07.2009		ירושלים	034317149	ואיל הדרה	בעל עניין בקרקע
07.07.2009	אברהמים חג יחיא אברהמים חג יחיא מ.ר. 1003/9	ירושלים	059916429	אברהים חגי יחיא	עורך התכנית