

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11861

הקמת בנין חדש למגורים בשכונת א-טור/א יח"ד.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11861</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום <u>2.2.09</u> בשיעור מס' <u>109</u> מיסחל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. יוסף</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 11861

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת, 50% זכויות בניה ב 2 קומות מותרים.
התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'1, תוך הגדלה באחוזי הבניה, הגדלה במס' הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
השטח שבנדון הוא שטח רק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית :
מגיש התכנית הוא בעל עיניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפרסם
ברשומותהקמת בנין חדש למגורים בשכונת א-טור(7)
יח"ד)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

690 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

25.04.09 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת• לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה y
קואורדינטה x224/050
632/000
אל חרדוב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית

יישוב

א-טור.

שכונה

א-טור.

רחוב

אל חרדוב.

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	ל"ר	ל"ר		ל"ר

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3085	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 3085	4077	21.01.1993

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ירושלים			לי"ר	080306673	אבו סביחאן עבדאלקאדר	

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ר			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
				ירושלים			080306673	אבו סביחאן עבדאלקאדר	מקצוע / תואר	לי"ר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6287326	ת.ד. 38164			059973321	100612	חני יחיא אמן אבו נאם מחמד	מקצוע / תואר
		0506349002	09-7991415	טייבה - המשולש			080441975	74623	אדרכל	עורך ראשי
								991	ג'נארל תומיק	מורד

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 ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית.	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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 בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
 - א. ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'1.
 - ב. ממגורים 5 מיוחד לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
2. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 973.00 מ"ר מתוכם 674.20 מ"ר שטחים עיקריים ו 298.8 מ"ר שטחי עזר.
3. הגדלת מס' הקומות המירביים מ 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים (קומה רביעית חלקית)
4. קביעת קווי בנין מרביים במגרש.
5. קביעת גובה מירבי לבנין.
6. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו עצים בוגרים לנטיעה.
8. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.
9. קביעת מס' יחיד במגרש ל 7 יחיד.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.690 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		674.20	+329.2	345	מ"ר	מגורים
		7	+ 4	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	
שביל	100	

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	שם ייעוד: מגורים ב'-1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות

א. תותר הקמת בנין חדש 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 7.
 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.
 ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
 ז. עיצוב אדרכלי: דודי שמש-בג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
 ח. הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
ב.	שביל גישה להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.2.2	הוראות

שטח שביל הגישה ישמש בן השאר למעבר תשתיות

4.3 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 חשבונם כתנאי להיתר בניה בשטח.

4.4 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.

4.5 הפקעות לצרכי ציבור:

6.4.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

4.6 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.

4.7 סטיה ניכרת:

כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, גובה בינוי ושינוי בקווי הבנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.8 תנאים למתן היתר בניה

1. תיאום התכנון וההיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לדרך גישה מגרש לאישור מח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים. ביצוע דרך גישה הנ"ל ע"י ועל חשבון היזם.
3. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
4. נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתיאום עם לשכת התכנון ואגף שפע שבערית ירושלים.
5. 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 תצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.
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.

4.9 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.

4.10 מדרגות ו גדר להריסה:

- א. המדרגות ו הגדר המסומנים בסימון הריסה הינם מחסן ו גדר להריסה. המחסן והגדר יהרסו 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 ההריסות בפועל של המחסן והגדר המסומנים בתשריט להריסה.

4.11 עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, לא תותר עקירתם או פגיעה בהם.

4.12 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.

4.13 תמ"א 4/ב/34 מי נגר:

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

6. הוראות נוספות:

לי"ר.
7. ביצוע התוכנית:


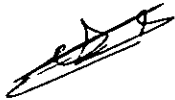

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05.04.08			080306673	אבו סביתאן עבדאל קאדר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080306673	אבו סביתאן עבדאלקאדר	בעלי עניין בקרקע
05.04.08	 אבו גנאם מחמד אדריכל רמ 74623		059973321 080441975	חגי יחיא אימן אבו גנאם מחמד	עורך התכנית