

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12838

תוספת לבניה קיימת בשכונת 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' <u>12838</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>10/10/06</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. י. י.</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית 12838

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים חלקית.
התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלה במספר הקומות ואחוזי בניה .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, לפי היתר מס' 39633, בתיק רישוי מס' 95/335.

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של השטח .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת לבניה קיימת בשכונת א-טור.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>12838</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>1011 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>02.04.10</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 632/350
- קואורדינטה Y 224/275
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב א-טור.
- שכונה א-טור.
- רחוב
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא מוסדר	לא מוסדר

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	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3085 ממשיכות לחול.	4077	21.01.1993
ב' 5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב' 5166, הוראות תכנית ב' 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

22.01.96	י.פ. 4393.	הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
----------	------------	--	--------	------

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ד.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.04.10	1	ל"ר	1/100	• מנחה חלקית	נספח בניני
	ד.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.04.10	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ד.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.04.10	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על התשריטים.
ימחיב לעניין קווי בנין, גובה בניני, מס' קומות, שטחים ו מס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור-רחוב שייד ענבר- ירושלים			747	02183844	אבו נגאם עלא אל דין	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							747			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
				א-טור-רחוב שייד ענבר- ירושלים			02183844	אבו נגאם עלא אל דין		לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
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- 6274686	38164. ת.ד.			080441975	74623	אבו נגאם מחמד	• אדרכת
		052- 4342828	09- 7991415	טייבה - המשולש			029942513	1058	אמי תיא אשרף	מורדד

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 המחוזית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. 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

תוספת 2 קומות מעל בנין מאושר בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1161.26 מ"ר מתוכם 1105.82 מ"ר שטחים עיקריים ו 55.44 מ"ר שטחי עזר.
3. הגדלת מס' הקומות המיירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
4. הגדלת מס' יחיד מ 4 יחיד ל 8 יחיד.
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת תנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.011 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 3085 - 50% זכויות בניה.		1105.82	+733.82	372.0	מ"ר	מגורים
		8	+ 4	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	הריסה

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'.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 8. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 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.

4. 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.

5. סככה להריסה:

הסככה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

6. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

ג. 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 הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

ד. קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ה. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.

ו. רשות העתיקות :

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ז. סטיה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -מס' יחידות הדירור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -קוי הבנין המפורטים בתשריטת התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן :

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחי מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוע

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- נמני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)מעל לפנייה	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לפנייה	מעל לפנייה				סה"כ שטחי בניה	מתחת לפנייה	שטחי הקובעת	שרות				עיקרי
לפני התשריט	לפני התשריט	לפני התשריט	לפני התשריט	1	4	12.90	8	115.0	1161.26	228.0	55.44	877.82	1011	1	מגורים ב'

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

* סה"כ גובה הבנין 15.40 מ כולל מתחת למפלס 0.00.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה
 6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2. רישום התכנית
 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.

6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38
 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 2. הגשת חו"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.
 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

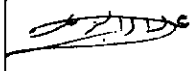
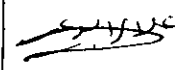
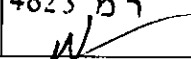
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

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	
			02183844	אבו גנאם עלא אל דין.	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			02183844	אבו גנאם עלא אל דין.	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ר מ 4623 		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית