

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12973

תוספת בניה 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>12973</u> ונועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום <u>29.10.06</u> וישיבה מס' <u>1011</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u>ג.מ.</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית 12973

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 עם 50% זכויות בניה לפי תכנית 2733 המאושרת.
התכנית עניינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים ב', תוך תוספת בניה בקומה ב' ותוספת קומה שלישית.
על המגאש קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, לפי היתר שנתקבל.
יש חריגות קטנות מהיתר שנתקבל.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>תוספת בניה בשכונת א-טור.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12973</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p></p>	<p></p>
<p>537 מ"ר</p>	<p></p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p></p>
<p></p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	<p></p>
<p>• מתן תוקף.</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p></p>	<p></p>
<p>30.10.10</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p></p>	<p></p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p></p>	<p></p>
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p></p>	<p></p>
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>
<p>ל"ד</p>	<p>לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>	<p></p>	<p></p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה y 631/925
קואורדינטה x 223/675

1.5.2 תיאור מקום אל חלה .

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב א-טור .
שכונה א-טור .
רחוב סלמאן אל פארסי .
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	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
2733	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 2733	3193	03.05.1985

16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד .	30.10.10	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בניוי
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד .	30.10.10	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מתוזזית	אבו נגאם מחמד .	30.10.10	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו למקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לענין: גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ושטחים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור ירושלים			לי"ר	026154237	אבו אל חווא צאבר		

1.8.2 יזם במועל

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

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	לי"ר	בעלים
				א-טור ירושלים			026154237	אבו אל חווא צאבר			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505- 265973	02-6287326	38164. ת.ד.				080441975	אבו נאם מחמד	מדריך	אבו נאם מחמד	מדריך
			0522342828	טייבה המשולש				1058	חאגי יחיא אשרף	מדריך	חאגי יחיא אשרף	מדריך

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.	ל"ר

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 קומות מעל בנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה מעל בנין קיים בן 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד.
3. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים/קומה רביעית (חלקית)
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 895.0 מ"ר מתוכם 629.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 266.0 מ"ר שטחי עזר.
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.537

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר שנתקבל מס' 53976		629.0	+362.54	266.46	מ"ר	מגורים
		7	+ 4	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.2 היטל השבחה:

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

4.3 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.
 ב. 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.

4.4 סטיה ניכרת:

מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 7.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות גובה בינוי ושינוי בקווי הבנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192) לתקנות התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחיבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.5 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, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.6 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 ע"י מגיש הבקשה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של המחסן והגדר המסומנים בתשריט להריסה.

4.7 תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, 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.

ב. פסולת בנין:

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

ג. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	אחורי צידי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
			קדמי	קדמי					מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה			שטחי בניה
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	4	17.0	7	*166	895.0	146.0	---	120	629.0	537.0	1	מגורים ב'

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

*חניה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות:**6.1. 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 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).
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.

6.2. חלחול מי נגר

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).

7. ביצוע התוכנית: ל"ר**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	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	מגיש התוכנית
	<i>אבו גנאם</i>		026154237	אבו אלהווא צאבר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>אבו גנאם</i>		02615237	אבו אל הווא צאבר	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחסוד אדריכל ר.מ. 74623 <i>א</i>		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית