

101243

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11757 א

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>11757</u> זועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' <u>29</u> ביום <u>29.11.10</u> מינהל תכנון יו"ר הזועדה <u>[Signature]</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 11757 א****תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- מגורים ב', ביטול חלק מהדרך המאושרת והרחבת דרך .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :

על השטח קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.

מעמדו של מגיש התכנית

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של השטח .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת בניה בשכונת א-טור.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>11757 א</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>1040 מ"ר</p>
<p>1040 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	<p>• מילוי תנאים למתן תוקף.</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>01.05.11</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>
<p>•</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>
<p>•</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>• כן</p>	<p>•</p>
<p>•</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>• לא</p>	<p>• ועדה מחוזית</p>
<p>•</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תיאור מקום קואורדינטה y קואורדינטה x כביש אל זעיים- 632/425 224/300
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים. התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. א-טור. כביש אל זעיים.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30927	לא מוסדר	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 בחלקות

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 פרסומי	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית מס' 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

21.01.1993	4077	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	שנוי	3085
------------	------	---	------	------

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/בי ✓
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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.05.11	1	לי"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בניני מספח מס' 1
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.05.11	לי"ר	13	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.05.11	1	לי"ר	1/250	• מחייב	השרט התוכנית
	1. מחוזית	גי'אבר סאג'י	15.03.10	1	לי"ר	1/250	מנחה	נספח מס' 2+3 (תכנית דרך)

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

*מחייב לענין: גובה בנין, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ושטחי בניה.

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור ירושלים			לי"ר	0810627478	שלאלדה עמיר		

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	בלים	
				א-טור ירושלים			0810627478	שלאלדה עמיר		לי"ר	

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	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6287326	ת.ד. 38164 ירושלים			080441975	74623	אבו נאם מחמד	אדריכל	עורך ראשי
		052-4342828	09-7991415	טייבה - המשולש			029942513	1058	אוי יחיא אשרף	מודד	מודד

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
ל"ר.	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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל לבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי כמפורט להלן:
 - א. ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
 - ב. ממגורים 5 מיוחד לדרך חדשה.
 - ג. מדרך מאושרת למגורים ב'.
 - ד. מנוף פתוח למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה המרביים ל 1417 מ"ר מתוכם 1053 מ"ר שטחים עיקריים ו 364 מ"ר שטחי שירות.
3. הגדלת מס' הקומות המיירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. (קומה רביעית חלקית)
4. הגדלת מס' יח"ד מ 4 ל 8 יח"ד.
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
8. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.040 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה שנתקבל	1053.0		+587.4	465.6	מ"ר	מגורים
	8		+ 4	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	דרך לביטול		
1	1	1	מגורים ב'
2		2	דרך מאושרת
		3	דרך חדשה

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 יח"ד 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 וחימוניות 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 בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- 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.

5. גדר להריסה :

- הגדר המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
6. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
7. תכנית הכביש (תנוחה וחתך לאורך) היא חלק ממסמכי התכנית.
8. הגשת תכנון מפורט לכבישים.
- ביצוע שינויים גאומטרים בכביש שגובל לחלקה מצד המערבי ע"י ועל חשבון היוזמים.
9. הגשת פתרון למעבר שיפועיים בכניסה למגרש מכביש הדרומי.
10. הגשת תכנית חניה בתוך המגרש.

ג. קולטי שמש על הגג :

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

ד. 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.

ה. 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.

ו. סטייה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי הוא מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

ז. 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.

4.2 דרכים :

- א. "דרך-כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"
- ב. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.
- ג. השטח במסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ד. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח של דרך לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לפי התשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	לפי התשריט	לפי התשריט	קדמי	מתחת				מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעת		מגדל מגרש/ מרבי (מ"ר)			גודל
											לפי התשריט	לפי התשריט				
				1	4	14.20	8	189	1417	170	100	194	750	1	מגורים ב'	
													953			

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.

*קומה רביעית תהיה בנייה בהתאם לנספח הבינוי.
 **גובה המבנה מהמפלס הנמוך ביותר (2.7).

01/05/2011

עמוד 11 מתוך 13

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 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 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.

6.3 רישום התכנית
 א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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 כמצויין בטבלת 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

6.4 חיזוק מבנים – תמ"א 38
 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 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.

6.5 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

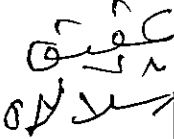
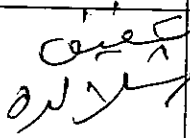
7.1 שלבי ביצוע

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	
			081062478	שלא לדה עפיף	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			0810627478	שלש לדה עפיף	בעלי עניין בקרע
	אבו גנאם מחמד אדריכל ד.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית