

12/5/01

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בג"ב

11.11.01

מנהל תכנון ומב"ת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12108

תוספת קומות מעל בניני מגורים.

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12108</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>19.11</u> ביום <u>4.9.11</u> מנ"ח <u>מנחם פלג</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית 12108

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 4, 70% זכויות בניה, דרך מאושרת, על שטח התכנית קיימים 2 למגורים מבנים כל בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, התכנית עניינה שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלה באחוזי הבניה, במספר הקומות לבנינים המסומנים (1+2).
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיימים 2 מבנים (1+2) שנבנו בהיתר. קיים הליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות מעל בניני מגורים.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
12108	מספר התוכנית			
1675 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
	שלב	מהדורות	1.3	
• מתן תוקף.				
1	מספר מהדורה בשלב			
10.09.11	תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם 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 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מחוזית				
	לפי סעיף 62.א.ג.			
	היתרים או הרשאות			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223/850 קואורדינטה X
632/275 קואורדינטה Y
כביש אל סהל.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

א-טו.ר. יישוב
א-טו.ג. שכונה
אל סהל. רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: מ' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

44904	שינוי	על תכנית זוחלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 44904	5324 עם. 3800	26.08.04
-------	-------	--	------------------	----------

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	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ז.מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.09.11	1	ל"ר	1/100	מחייב בחלקו*	נספח בניוי
	ז.מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.09.11	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ז.מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.09.11	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לעניין קווי בנין, גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד ושטחי בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חקת"י
	אבו ג'אם תליל	080764871	ל"ר	רשות מקומית	א-טור ירושלים						
	אבו ג'אם תליל	080441953									

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל ענין בקרקע	ל"ר		אבו אל הווא נהיב	080764871	מקומית	א-טור ירושלים					
			אבו ג'אם תליל	080441953							

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	6287326	ת.ד. 38164 - ירושלים			080441975	74623	אבו ג'אם מחמד	אדריכל	עורך ראשי
fgb@012.net.il		050-6349002	097995820	טייבה - המשולש 40400			0562618.7	991	גבארה תומיק		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
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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות מעל בנייני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 למגורים ב' .
 ב-קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1-(בנין 1) חפירת שטח בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים, תוספת בניה בקומה(א) לשם יצירת יחידת דיור חדשה אחת ותוספת קומה עליונה(ב) לשם יצירת 3 יחידות דיור חדשות
 2-(בנין 2) תוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים לשם יצירת 2 יחידות דיור חדשות.
 3-חפירת שטח בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
 הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 ג-הגדלת שטחי הבניה המירביים לבנין (1) ל 1631.8 מ"ר מתוכם 1161.0 שטחים עיקריים ו 471.0 שטחי שירות וקביעת שטחי הבניה המירביים לבנין (2) ל 999.0 מ"ר מתוכם 859.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 140.0 שטחי עזר
 סך שטחי הבניה המרבית 2631.0 מ"ר מתוכם 2020.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 611.0 מ"ר שטחי עזר.
 ד. קביעת מס' יח"ד לבנין מס' 1 ל 9 יח"ד, ולבנין מס' 2 ל 6 יח"ד. סה"כ 15 יח"ד.
 ד-קביעת קווי בנין לתוספת בניה.
 ה-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 ו- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.675 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית 4904א לפי תכנית 4904א 70%זכויות בניה.		2020.0	+872.0	1148.0	מ"ר	מגורים
		15	+ 6	9	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים	1	
דרך מאושרת	3+2	

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. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. בנין מס 1: תוספת בניה בקומה א לשם יצירת יחידת דיור חדשה אחת למגורים. תוספת קומה עיליונה (ב) לשם יצירת 3 יח"ד חדשות למגורים. חפירת שטח בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
2. בנין מס 2: תוספת קומת מגורים אחת מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. חפירת שטח בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
- ב. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ד. מספר יח"ד המירבי בבנין מס' 1 יהיה 9 יח"ד, ובבנין מס' 2 יהיה 6 יח"ד.
- ה. העיצוב אדריכלי: דודי שמש-בג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ו. הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, תזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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.

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 זמים 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.

4. הגשת תכנית פיתוח מפורטת ותכנית חניה.

ח. 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 מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ט. קולטי שמש על הגג:

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

י. 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.

יא. 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.

4.2 דרכים:

- דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי לפי תשריט	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידו- ימני	קדמי	צדו- ימני				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	3	9	100	263.0	524.80	208.0	636.0	1648	1	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	3	6	60	...	237.0	140.0	622.0			

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.

* כולל שטחים של התניה.

** גובה הבנייה לכניסה הקובעת במפלס 0.00 שכולל את היציאה לגג.

14/11/2011

עמוד 11 מתוך 14

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.
 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

6.3. סטיה ניכרת:

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

6.4. 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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- 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:
- 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.
- 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).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.5. חלחול מי נגר

ייתרו 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).

6.6. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

--

7. ביצוע התוכנית

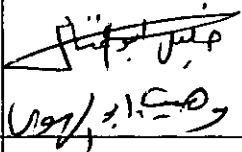
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המבוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

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	
			080764871 080441953	אבו אל הווא והיב אבו גנאם חליל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080764871 080441953	אבו אל הווא והיב אבו גנאם חליל	בעלי עניין בקרע
10.09.11	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית