

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11236

שם התכנית: תוספת יחידות דיור, והכשרת עבירות בניה בבנין מגורים בשכ' א-טור, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים א-טור שגודלו כ- 0.656 דונם על פי תב"ע 2733 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 (50% בניה) ודרך. תכנית המתאר החדשה לירושלים מגדירה את אזור התכנון כשטח למגורים עד 4 קומות ועד 125% אחוזי בניה מסוימים.

הבניין הקיים בשטח חורג מבחינת:

- 1- אחוזי בניה, אחוזי בניה מאושרים בשטח הם 50%.
- 2- היתר בניה מס' 97/174 (תוספות בניה לא חוקיות בקומות מרתף וקרקע)

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מס' 97/174, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספת הבניה המותחמת בצבע אדום מקווקו בנספח הבינוי מיועדת להכשרה, קו אדום רציף תוספת בניה, מה שמתחם בצבע צהוב מיועדת להריסה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחידות דיור, והכשרת עבירות בניה בבנין מגורים בשכ' א-טור, ירושלים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
11236	מספר התוכנית		
0.656 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
I	מספר מהדורה בשלב		
16/11/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג 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		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223625
		קואורדינטה Y	632275
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים-שכ' א-טור.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים.
		שכונה	א-טור.
		רחוב	ל"ר.
		מספר בית	ל"ר.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	30896	בהליכי הסדר	ל"ר.	ל"ר.
	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	ל"ר.
		ל"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	מספר תוכנית	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 הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2733	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2733 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 ממשיכות לחול.	י.פ. 3193	שנה עברית: י"ב התשמ"ה שנה לועזית: 3.5.85
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.00
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.1.2010

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(י) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר		0522449804	-	א-טור	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	08053305-2	עטא שאחר רשיד	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	0522449804	-	א-טור	ל"ר	ל"ר	ל"ר	08053305-2	עטא שאחר רשיד	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	ירושלים-רחוב צלאח אלדין	ל"ר	ל"ר	00040049	08059353	עוד פהמי	מדריכל
			6276585			ל"ר	ל"ר	1180	27606979	עומרי האני	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
לי"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**

תוספות בניה בקומות מרתף וקרקע לשם תוספת מחסנים ויח"ד חדשה, ותוספת קומה עליונה קומה שניה לשם תוספת יח"ד חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2.2.2	קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס $-2.40=762.30$ לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח בינוי (מס'1).
2.2.3	קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע במפלס $+0.00=764.70$ לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
2.2.4	קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ראשונה במפלס $+3.00=767.70$ לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
2.2.5	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.6	הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל 647.5 מ"ר מהם כ- 555.85 מ"ר שטחים עיקריים ו- 91.65 מ"ר שטחי שירות.
2.2.7	הגדלת מס' יח"ד מ- <u>3</u> יח"ד ל- <u>4</u> יח"ד.
2.2.8	הגדלת מס' קומות בבניין מ <u>2</u> קומות ל <u>3</u> קומות.
2.2.9	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
2.2.10	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.11	קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות ומדרגות להריסה.
2.2.12	קביעת הוראות בגין טיפול בעצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.656 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פי היתר בניה מס' 97/174	555.85	לי"ר	+132.75	423.10 מ"ר	מ"ר	מגורים
	4	לי"ר	+1	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'.	1
דרך מאושרת.	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.	תוספת בקומת מרתף: תותר חפירת קומת מרתף במפלס $2.40 = 762.30$ - לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח בינוי (מס' 1).
ב.	תוספת בקומת קרקע: תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע במפלס $0.00 = 764.70$ + בהתאם לנספח בינוי (מס' 1).
ג.	תוספת בקומה ראשונה: תותרנה תוספות בניה בקומת ראשונה במפלס $3.00 = 767.70$ + בהתאם לנספח בינוי (מס' 1).
ד.	נתונים מחייבים: מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
ה.	קווי בניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ו.	זכויות בניה: זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ז.	מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ח.	העתקה מתקנים על גג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ט.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
י.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן

<p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p>	
<p>הוראות לטיפול בעצים לשימור:</p> <p>1. סקר העצים יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. <u>סימון בתשריט-עצים לשימור:</u> 8 עצים: מס' 1 – 4 בצד דרום-מערב, מס' 6 – 8 בצד צפון, מס' 5 בצד מזרח, עצי פרי.</p> <p>3. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>3</u> מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. <u>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</u></p>	י.א.

	י"ב.	חניה
<p>1) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>		
	י"ג.	גדר/מבנה/מדרגות להריסה
<p>הגדר/ המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>		
	4.2	דרך מאושרת
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לרובם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח בניה כ"ס	מגורים ב' / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטח לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטח לכניסה הקובעת				
			1		2	ל"ר	4	49.7	111	647.5	57.65	95.60	34	460.25	586	1	מגורים ב'
כמסומן בתשריט																	

הערות לטבלה:

* שטחי בהנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשדמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

6.3 סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שטחי הבנייה המירביים, מס' קומות הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. הריסת המבנים והמדרגות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.4 תמ"א 34 ב'4 – מי נגר

יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

6.5 תמ"א 38 / חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:
 (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).

(2) 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 לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית



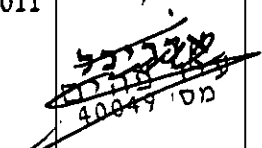
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/11/2011		לי"ר	08053305-2	עטא שאהר רשיד	מגיש התוכנית
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
16/11/2011		לי"ר	08053305-2	עטא שאהר רשיד	בעלי עניין בקרקע
16/11/2011	 מס' 40047	לי"ר	08059353	עוד פהמי	עורך התכנית