

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11854 א

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים
א-טור-ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11854 א הועדה המהוויית ההל"טה לאשר את התכנית בישיבה מס' 5/12 ביום 19.2.12 מינוול תכנון יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 11854 א הועדה המחוזית החליטה לחפיד את התכנית בישיבה מס' 10/11 ביום 20.5.11 מינוול תכנון יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכניתנתוני התכנית:

**תכנית מס' 11854 א שם תכנית: תוספת יח"ד דיור במגרש למגורים.
א-טור - ירושלים.**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים א-טור שגודלו כ- 0.453 דונם (גוש 29996, חלקה 12), על פי תב"ע 2113, 6905, 11854, 3092 החלקה מיועדת לאזור מגורים א.

התכנית מציעה:

1. הקמת מבנה מגורים חדש
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה המרביים ל 160.0%.

רקע תכנוני לתכנית מ.ק/11854

אין היתר בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

תוספות בניה המותחמות בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדים לבניה חדשה, מה שמתחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח. אין עבירות בניה ואין הליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית:	תוספת יח"ד במגרש מגורים, א-טור/ירושלים
-------------------------------------	--------------------	--

מספר התוכנית	11854א
---------------------	--------

1.2 שטח התוכנית	0.453 דונם
------------------------	------------

1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים להפקדה
--------------------	------------	----------------------

2 מספר מהדורה בשלב	2
---------------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	15/07/2011
----------------------------	------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	----------------------

יפורסם
ברשומות

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית • ל"ר | <ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |
|--|--|

לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
----------------------	------------

היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
-------------------------	---------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
---	------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223280

קואורדינטה Y 632410

1.5.2 תיאור מקום שכונת : א-טור

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות

יישוב ירושלים 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
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11854	12,13,14,15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11854 א	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11854 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11854 א. ממשיכות לחול.	י.פ. 5962	שנה לועזית 11.06.2009
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/10/2011	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/10/2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	15/10/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד.

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חסיני חסן אל עמורי	080136187		רשות מקומית		א-טור / ירושלים	02-6282757	05054695 91		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	חסיני חסן אל עמורי	080136187	רשות מקומית		א-טור / ירושלים				
	זין אל דין חאיר אל דין								
	ראשיד בן עבדוללה אל שלמורי אל חללי								
	זקיה בת חסן מטריה								
	אברהים מחמד עתמאן מחמד אלקד'מאני								
	רבניה מחמד עתמאן מחמד אלקד'מאני								
	מליחה מחמד עתמאן מחמד אלקד'מאני								
	נעמתי מחמד עתמאן מחמד אלקד'מאני								
	נג'את מחמד עתמאן מחמד אלקד'מאני								
	סעיד יוסף רשיד אלבלביסי								

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	באסם עליאן	056254667	74547	מקומית		ת.ד 38738 רח' ינאי 6 ירושלים	077 2031290	0522 632981	077 2031290	buna@netvision.net.il
מודד	יורם אלישיב		985			רח' הרבנים 9 ירושלים	02 6793012		02 6797852	

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**

הקמת בנין מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים א לאזור למגורים ב.
2.2.2	תוספת יח"ד, סה"כ 6 יח"ד.
2.2.3	קביעת שטחי בניה כוללים ל: 1019.40 מ"ר מתוכם 607.60 מ"ר שטח עיקרי ו- 411.80 שטח שירות.
2.2.4	קביעת קווי בנין מרביים.
2.2.5	קביעת גובה מבנה ל-4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקומת חניה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
2.2.6	קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
2.2.7	קביעת הוראות בנין.
2.2.8	קביעת הוראות לטיפול בעצים לעקירה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.453
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עי"פ תכנית	607.60		381.10+	226.50	מ"ר	מגורים
מ.ק/11854	6		2+	4	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב
	גדר להריסה, עצים לעקירה	
	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	453.0.0	100	453.0
	מגורים ב'		
100	453.0.0	100	453.0
	סה"כ		
			מגורים 6
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית. כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת תוכנית בניה מפורטת</p>
ג.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. מכל חזית יראו 4 קומות בלבד.</p>
ד.	<p>רשות העתיקות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה תיאום ואישור רשות העתיקות.</p> <p>2. השטח בנדון הינו איזור עתיקות מוכרז כדן וחלו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימנו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ה.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p>

	2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית
ז.	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.
ח.	קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט.	מתקני תקשורת: מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
י.	הוראות בנושא חשמל: . תנאי למתן היתר בניה יהיה - 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.
י"א.	מבנים להריסה המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה,
י"ב.	סטייה ניכרת א. 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. ב. 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. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' קומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
י"ג.	טיפול בעצים לעקירה באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות, עבור כל עץ כהגדרתו בחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צנזי- שמאלי	צנזי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא השטח)	צמפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												קדמי	אחורי	שרות	עיקרי			
כפי שמסומן בתשריט																		
			1	4	12.25	49.66	13.24	6	22.60	1019.40	304.76	-----	107.04	607.60	453.0	1		

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 *הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

* אחוזי הבניה המירביים מעל קומת הכניסה (מפלס +0.00) הם 160%.

6. הוראות נוספות**6.1 חלחול מי נגר**

א. ייותרו 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>חאליד</i>	שם: חסן עמורי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	

תאריך:	חתימה: <i>חאליד</i>	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית <i>עליאן באסם אדו"כל מ.ר. 74547</i>	

תאריך:	חתימה: <i>חאליד</i>	שם: חסן עמורי	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: זין אל דין חאייר אל דין	
תאריך:	חתימה:	שם: ראשיד בן עבדוללה אל שלמורי אל חלילי	
תאריך:	חתימה:	שם: זקיה בת חסן מטריה	
תאריך:	חתימה:	שם: אברהים מחמד עתימאן מחמד אלקדימאני	
תאריך:	חתימה:	שם: רבחיה מחמד עתימאן מחמד אלקדימאני	
תאריך:	חתימה:	שם: מליחה מחמד עתימאן מחמד אלקדימאני	
תאריך:	חתימה:	שם: נעמתי מחמד עתימאן מחמד אלקדימאני	
תאריך:	חתימה:	שם: נג'את מחמד עתימאן מחמד אלקדימאני	
תאריך:	חתימה:	שם: סעידי יוסף רשיד אלבלביסי	
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	