

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

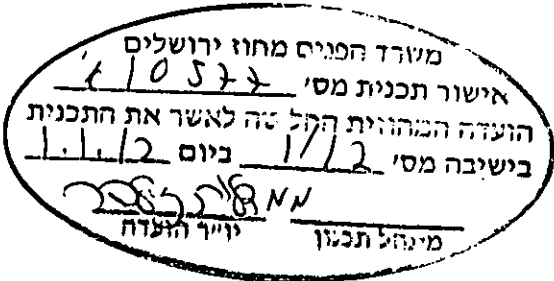
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10577א

תוספת בניה בשכונת א-טור.

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	

דברי הסבר לתוכנית 10577א

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים מיוחד לפי תכנית 10577 ו 5 מגורים מיוחד לפי תכנית 3085 .
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים .
בנין מס' 1 ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרים וללא שינוי במס' הקומות.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיים בנין בן 2 קומות שחורג מהיתר שנתקבל (בנין מס' 2)
מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת בניה בשכונת א-טור.

מספר התוכנית 10577א

1.2 שטח התוכנית 1900 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15.02.12

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 224/025
קואורדינטה Y 632/500
חילה אל עין

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

יישוב א-טור.
שכונה א-טור.
רחוב כביש שייך ענבר.
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30893	לא מוסדר		ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא מוסדר	לא מוסדר

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 הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3085	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	4077	21.01.1993

23.06.08	5822 עמ 3533	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10577 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10577 ממשיכות לחול.	שינוי	10577
----------	-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-------

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

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	• מחייב חלקית*	1/100	ל"ר	1	15.02.12	אבו גנאם מחמד	י. מחוזית	
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	13	ל"ר	15.02.12	אבו גנאם מחמד	י. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1/250	ל"ר	1	15.02.12	אבו גנאם מחמד	י. מחוזית	

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 לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור-רחוב שייך ענבר- ירושלים			לי"ר	080344625	אבו נאליה אימאן	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	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		• בעלים
				א-טור-רחוב שייך ענבר- ירושלים			080344625	אבו נאליה אימאן	לי"ר		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
abughanamoffice@yahoo.com		0505- 265973	02- 6274686	ת.ד. 38164				080441975	אבו נאם מתמד	• אדריכל	• עורך ראשי
		052- 4342828	09- 7991415	טייבה - המשולש			1058	029942513	אמי יחיאל אשרף	מורדד	מורדד

19/02/2012

עמוד 7 מתוך 13

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 להכשרת בניה ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים (בבנין מס' 2).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים מיוחד ו מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. הגדלת שטחי הבניה המרביים (בנין מס' 2) ל 811.0 מ"ר מתוכם 715.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 96.0 שטחי שירות.
3. הגדלת מס' הקומות המירביים ל 4 קומות.
4. חפירת שטח בקומת קרקע (בנין מס' 2) לשם יצירת יח"ד חדשה, תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת 2 קומות עליונות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
5. הגדלת מס' יח"ד בבנין מס' 2' ל 8 יח"ד (תוספת של 5 יח"ד חדשות)
6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
7. קביעת הוראות בגין מבנה ו גדר להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.900 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 3085-50% זכויות בניה ו. 10577		2444	+465.67	1978.33	מ"ר	מגורים
		24	+ 5	19	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	2	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
		1+2	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. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. מס' יחיד יקבע בהתאם למס' החניות האפשרי בתוך המגרש וע"פי התקן התקף. 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.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, 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.

4. 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.

5. גדר ומבנה להריסה:

הגדרות והמבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

5. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ג. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים לתא שטח מס' 2 יהיו בתא שטח מס' 1.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ד. קולטי שמש על הגג :

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

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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.
-קוי 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, שטחי הבניה המירביים והשטחים המיועדים להריסה בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ז. שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי :

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.

1. החניה לתא שטח מס' 2 תהיה בתא שטח מס' 1.

2. החניה תהיה ע"פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה .

ח. אין בתכנית זו כל הוראות בינוי לענין תא שטח מס' 1. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מס'

10577.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

זכויות והוראות הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית מס' 10577 לאזור מגורים מיוחד.																					
קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		צפיפות יח"ד		מספר יח"ד		אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' בנין	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-ימי	ציד-צפוני	קדמי	הקובעת	מבנה	מספר יח"ד	מספר יח"ד	בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת		עיקרי שטח		שרות	עיקרי						
										מבנה	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד			מספר יח"ד	מספר יח"ד				
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	---	4	15.20	16	8	162	811	-----	96	715	500	2	2	מגורים ב'				
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	---	4	15.20	16	8	162	811	-----	96	715	500	2	2	מגורים ב'				

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.

19/02/2012

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 ההשבחה 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.

6.3. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 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:
- 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.

6.4. חלחול מי נגר

יותרו 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).

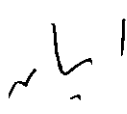
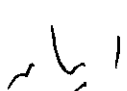
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	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	
			08044625	אבו גאליה אימאן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			08044625	אבו גאליה אימאן	בעלי עניין בקרקע
15.02.12	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית