

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13992

שם תוכנית: בניה חדשה בשכונת א-טור

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>6.5.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מאיר גולן</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 4 לפי תכנית 4904'א.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין
המאושרים .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
המגרש הוא רק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

מספר התוכנית	13992
--------------	-------

786.0 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף.
-------------	-----	-------------

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01.06.12

יפורסם
ברשומות

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

- 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 y 632/250
 - קואורדינטה x 223/800
- 1.5.2 תיאור מקום רחי אל סהל-אל טור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה אל טור
 - רחוב אל סהל
 - מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	• לא מוסדר	----	-----	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4904 א	שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית 4904 א	5324	26.08.04
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

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	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.06.12	1	לי"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.06.12	1	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	01.06.12	1	לי"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 המהימנים לבין המסמכים המהימנים יגברו המסמכים המהימנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין המסמכים המהימנים יגברו המסמכים המהימנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין המסמכים המהימנים יגברו המסמכים המהימנים.

מחייב לענין: גובה בניו, 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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור-ירושלים-				080624521	אבר גנאם ח'אלד	
									080624554	אבר גנאם מחמד	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				א-טור-ירושלים-			080624521 080624554	אבר גנאם ח'אלד אבר גנאם מחמד		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffi ce@yahoo.com	02- 6274686	0505- 265973	02-6274686	ת.ד. 38164-ירושלים			74623	080441975	אבר גנאם מחמד	אדרי
		050634900 2		אל-טייבה- המשולש-			991	056261837	גיבארה תופיק	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**

הקמת 2 בנייני מגורים בשכונת א-טור-

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 4 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 1 ל 790.2 מ"ר מתוכם 480 מ"ר שטחים עיקריים ו 310.2 מ"ר שטחי שירות, והגדלתם לבנין מס' 2 ל 766.70 מ"ר מתוכם 456.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 310.2 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' יח"ד מ 4 יח"ד ל 8 יח"ד.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור-
6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.786 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 70% זכויות בניה(מגורים 4) לפי תכנית 44904 א	936.5		+386.3	550.2	מ"ר	מגורים
	8		4+	4	מס' יח"ד	

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.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. 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. 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.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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, 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>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.</p> <p>5. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף תושי"ה בעניין הגישה אל המגרש ומספר מקומות החנייה עפ"י התקן.</p>
-----------	---

ג.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
-----------	--

ד.	קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כח לק איטגרלי 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, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	היטל השבחה: 1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ח.	סטיה ניכרת: 1-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. 2-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. 3-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. 4- 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.
ט.	חלחול מי נגר: יותר 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).
י.	רישום תכנית: 1.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה כ"ה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מ"ר/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מרחק					מתחת	מעל			
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	4	**15.19	4	*100	790.2	223.5	86.7	480	786.0	בנין מס' 1
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	4	**15.19	4	*98	766.7	223.5	86.7	456.5	1	מגורים ב'.
						8	198	1556.9	447	173.4	936.5		

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 החניה.
** גובה מקסימלי ליציאה לגג.

6. הוראות נוספות

ל"ר


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

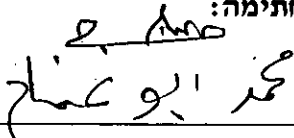
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם ח'אלד אבו גנאם מחמד	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080624521 080624554		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 080624521	תאגיד:	

תאריך: 080624521 080624554	חתימה:	שם: אבו גנאם ח'אלד אבו גנאם מחמד	בעל עניין בקרע
מספר זהות:		תאגיד:	