

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14222

שם תוכנית: תוספת בניה למגורים ומסחר, 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 להליטה ביום <u>19.2.12</u> למש"ר חז"ר וזמ"מ <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה שיעור אישור חשוד <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה שיעור אישור חשוד</p> <p><u>איתן</u> האריך הפק מס'</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

א. תאור התכנית המוגשת	מטרתה של תכנית זו היא תוספת בניה ותוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים לשם הגדלת מספר יח"ד ויצירת שטח לשימוש מסחר בקומת הקרקע.
ב. רקע תכנוני לתכנית	מזובר בחלקה ששטחה 757 מ"ר בשכונת א-טור, החלקה מיועדת עפ"י התכנית 3092 המאושרת לאיזור מגורים 5. תכנית זו באה בכדי לשנות את יעוד הקרקע לאיזור מגורים ב' עם שימוש למסחר וזאת בהתאם לתכנית המתאר החדשה (מגורים, 4 קומות ב 160% עד 180%). אחוזי הבניה המוצעים הם 160% שטחים מירביים, 4 קומות מעל קומת מרתף חניה וקוי בניין 3 מטר מגבולות החלקה. בתכנית מוצע שינוי בקומת המרתף והרחבתה לשימוש חניה תת קרקעית ומחסנים.
ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל	על החלקה קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף. עפ"י היתר בנייה מס, 87/1020 שהונפק ב 1989 אושרו לחלקה בניית 2 קומות למגורים מעל קומת מרתף. בפועל הבניין נבנה במדויק לפי הקונטור המאושר אך קומת הקרקע נבנתה בניגוד להיתר כך שבפועל נבנתה קומה נוספת חוץ ממה שאושר בהיתר. לא קיים תיק עבירות בניה.
ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע	מגיש התכנית אברהם השאם אבו גנאם הוא בעל עניין בקרקע לפי הוכחת הבעלות(תשריט הוכחת בעלות, תצהירים)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בנייה למגורים ומסחר, א-טור

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14222

מספר התוכנית

757 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22.07.2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223475
		קואורדינטה Y	632375
1.5.2	תיאור מקום	רחוב ראבעה אלעדוויה ליד בית ספר יסודי החדש בא-טור	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים א-טור ראבעה אל עדוויה -

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

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
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
3092	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3092 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3092 ממשיכות לחול.	3792	19/8/1990

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	1.11.2010	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	1.11.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	1.11.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

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: גובה הבניין, קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות.

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 האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0522700876	לי"ר	רחוב ראבעה אלעוויה ת.ד. 19980 ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	040238446	איברהים האשם אבו גנאם		לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	0522700876	לי"ר	רחוב ראבעה אלעוויה ת.ד. 19980 ירושלים	לי"ר	תאגיד	לי"ר	040238446	איברהים האשם אבו גנאם	לי"ר		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן ולדי, ת.ד. 55195 ירושלים	לי"ר	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל		• עורך ראשי
tgbo@012.net.il	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768	לי"ר	תופיק גיברה מורדים	991	056261837	תאופיק גיברה	מורד מוסמך		• מורד

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	לי"ר
לי"ר	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**

הגדלת שטחי הבניה, שינוי בקוי הבניין והגדלת מס' הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת מספר יח"ד מירבי ל 6 יח"ד.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות המאושרות ל 4 קומות מעל קומת מרתף חנייה.
 - קביעת סך השטחים בתכנית ל 1701 מ"ר מתוכם 992 מ"ר עיקרי למגורים, 147 מ"ר עיקרי למסחר ו- 562 מ"ר שטחי שירת.
 - שינוי בקוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
 - קביעת הוראות בגין חנייה תת קרקעית.
 - קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
 - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
 - קביעת הוראות בנוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
 - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.757
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תכנית 3092	-	992	614+	378	מ"ר	מגורים
		6	4+	2	מס' יח"ד	
		147	147+	-	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים, מסחר	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ב.	תנאים להיתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 סלולוריים), 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. 4. תאום מול חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב. 5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות. 6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממזגנים. 7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 8. הריסת הגדרות בשטח שמחוץ לתחום המגרש ביעוד הדרך והעברתו לרשות המקומית נקי מכל בינוי כמסומן בנספח הבינוי. 	
ג.	חניה <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף תוש"ה לתכנון החניה ומספר מקומות החניה עפ"י התקן התקף. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח שמיועד לדרך לאורך המגרש (כביש מב' 10 עפ"י תב"ע 3092). ביצוע הנ"ל יהיה ע"ח היזם. 4. גובה קומת החניה והמחסנים לא יעלה על 2.2 מ'. 	
ד.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
ה.	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.	

1.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
2.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>1. 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.</p> <p>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).</p> <p>3. 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.</p>
ח.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט.	חלחול מי נגר	ייתרו לפחות 20% 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.	סטייה ניכרת	<p>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.</p> <p>2. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
יא.	בניין/גדר להריסה	ה בניין/גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
	חזית מסחרית	<p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>

<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1. רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>	<p>חלוקה ורישום</p>	<p>י.ב.</p>
<p>1. 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, קולטי שמש, אנטינות וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	<p>תוספת בנייה על גג בניין משותף.</p>	<p>י.ג.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (מס' ד') ציפיות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				מגורים ב' מנורים ב'			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת					
										קדמי	אחורי	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	
אזורי			1*	4	13.6**	8	6	22.5%***	1701	517	0	0	0	992	757	1	מנורים ב'
										0	0	0	0	147			מסחר: 147

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- * קומת מרתף
- ** מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני ומבנה מתקנים טכניים בהתאם לנספח הבינוי.
- *** אחוזי בנייה עיקרי ושירות על קרקע - 157.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: איברהים האשם אבו גנאם	חתימה:	תאריך: 22.07.2012
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מוהנד עומר	חתימה:	תאריך: 22.07.2012
תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	עורך התוכנית
<p><i>מוהנד עומר - איברהים האשם אבו גנאם</i></p> <p><i>חתימה: איברהים האשם אבו גנאם</i></p> <p><i>מס' תכנית: 14222</i></p> <p><i>לי"ר</i></p>		

שם: איברהים האשם אבו גנאם	חתימה:	תאריך: 22.07.2012
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר	