

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13667

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה, ותוספת קומה ויח"ד 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>22.8</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>אוריאל</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2733 מגורים 5.
 הבניין קיים בניגוד להיתר בניה מס' 25016 תיק רישוי מס' 1985/478.
 בהחלקה קיים בפועל בניין של 3 קומות, כולל 3 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד מאושרות עפ"י היתר בניה ו 1 יח"ד
 בניגוד להיתר בניה.
 בחלקה קיים עבירת בניה

מוצע

- הכשרת עבירת בניה.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
- תוספת 1 קומה לסה"כ 3 קומות למגורים.
- חניה עילית כמופיע בנספח בינוי.
- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.
- מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה, ותוספת קומה ויח"ד בשכונת א-טור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13667	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1077 מ"ר		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
30-08-2012	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

קואורדינאטה X 223590
קואורדינאטה Y 6321751.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות
רשות מקומית ירושלים1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
התייחסות לתחום הרשות
יישוב ירושליםשכונה אטור.
רחוב אטור.
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2733	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2733 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3193	03/05/1985
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/07/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30-08-2012	ל"ר	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30-08-2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	30-08-2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח בניוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0524249260	לי"ר	ירושלים - אטור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080411655	מוסא אבו אלהוא	בעל עניין בקרקע

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם
לי"ר	לי"ר	0524249260	לי"ר	080411655	מוסא אבו אלהוא	יזם ותכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	בעל עניין בקרקע
לי"ר	לי"ר	0524249260	לי"ר	080411655	מוסא אבו אלהוא

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Misk2004@zahav.net.il	לי"ר	5834912	0545774684	5834912	עורך ראשי
ahramcenter@yahoo.com	לי"ר	02-674427	1058	1058	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 המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הכשרת עבירת בניה לתוספת קומה והרחבתה לשם הוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 על פי תכנית 2733 למגורים א'
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.
- הגדלת מס' יחיד ל 3 יחיד.
- קביעת גובה מרבי ל 11.96 מטר.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים ל- 558.05 מ"ר, מתוכם 488.49 מ"ר ו 69.56 מ"ר שטח שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית
- קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הוספת יחידת דיור בהתאם לנספח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ד	סוג נתון כמותי
	דונם 1.037					
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תבע מס' 2733		488.49	-4.51	493.00	מ"ר	מגורים
מאושר עפ"י היתר בניה מס' 85/478		3	+1	2	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
זיכת הנאה למעבר ברכב	עצים לשימור			
1	1		1	מגורים א'
			100	דרך מאושרת
	200		200	שביל

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	יעוד			
90	968	מגורים א'	968	968	מגורים 5
2	21	דרך מאושרת	21	21	דרך מאושרת
8	88	שביל	88	88	מעבר ציבורי להולכי רגל
100	1037	סה"כ	1077	1077	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ה.	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות ואישורה מאגף תושייה, כולל הגישה מהדרך הציבורית.</p>
ו.	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38</p> <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>1. 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:</p> <p>2. 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>3. 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</p>

		2008). 4. 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.
ח.	זיקת הנאה למעבר ברכב	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כזיקת הנאה למעבר ברכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
ט.	גדרות להריסה	הגדרות המסומנות בתשריט/נספת הבינוי מס' I בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
י.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	תצ"ר	א. 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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
יב.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	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: חפץ וחלוקים).
יג.	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' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
יד.	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.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מרבית (מטר)	מספר יחיד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה שטח יחיד	שטח בנייה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב'		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	11.96	3	21	58	558.05	0.00	0.00	69.56	488.49	968	1	מגורים ב'
				כמצוין בתשריט		0	3										

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירס) התשנ"ב, לרבות שטחי התענייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	מוסא אבו אלהוא	חתימה:		תאריך:	30-08-2012
	שם רשות מקומית:				מספר ת.ז.:	080411655

עורך התוכנית	שם:	סחר קואסמי	חתימה:		תאריך:	30-08-2012
	שם רשות מקומית:				מספר ת.ז.:	080684905

מיועצת משפטית: מיסק לייעוץ ועבודות הנדסה
 אזור, סחר קואסמי מס, דשיון 79772
 P.O.Box:94107 Telefax:5834912

יזם בפועל	שם:	מוסא אבו אלהוא	חתימה:		תאריך:	30-08-2012
	שם רשות מקומית:				מספר ת.ז.:	080411655

בעל עניין בקרקע	שם:	מוסא אבו אלהוא	חתימה:		תאריך:	30-08-2012
	שם רשות מקומית:				מספר ת.ז.:	080411655