

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14101

שם תוכנית: תוספת בניה בשכונת א-טור

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>23.09.2012</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p>

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה _____ 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>_____ תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 לפי תכנית 2733.
 התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין
 המאושרים.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
 על המגרש קיים בנין בן 3 קומות שנבנו בחריגות בניה.
 אין הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מעמדו של מגיש התכנית
 מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה בשכונת א-טור.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14101	מספר התוכנית			
803.0 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
20.09.12	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
• לא רלוונטי	היתרים או הרשאות			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג 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 632/325
קואורדינטה x 223/850
- 1.5.2 תיאור מקום אל סהל-שכונת א-טור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה אל טור
רחוב אל סהל
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	• 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 בחלקות

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
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

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א
03.05.1985	3193	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2733 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 ממשיכות לחול.	• שינוי	2733

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	זאת"ל	מקצוע / תואר
	080220957	רשות מקומית			א-טור-ירושלים-						סיאד מחמד

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
	080220957	רשות מקומית			א-טור-ירושלים-					סיאד מחמד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
	080441975	מקומית	74623		ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	055265973	02-6274686	abughanamooffi@yahooc.com	אבו גנאם מחמד
	029942513		1058		אל-טייבה-המשולש-		0524342828			מודד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.09.12	1	לי"ר	1/100	מחייב חלקית	נספח בנין
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.09.12	1	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20.09.12	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

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 המחייב לענין: גובה בנין, מס' קומות, מס' יחיד, שטחי בנייה וקווי בנין.

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**

תוספת בניה למבנה קיים ובנית אגף חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ב'.
- קביעת הבינוי הבא בשטח:
- א. תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימת (מפלס +3.0) ותוספת קומה עיליונה (מפלס +6.0) לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- ב. הקמת אגף דרום מערבי חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1586 מ"ר מתוכם 1095.78 מ"ר שטחים עיקריים ו 490.22 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
- הגדלת מס' יח"ד ל 11 יח"ד.
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו או עצים להעתקה.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –

0.803 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאר				
לפי 50% זכויות בניה(מגורים לפי תכנית 2733 (5	1095.78		+694.28	401.5	מ"ר	מגורים
	11		6+	5	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הניסח	תאי שטח	יעוד
ענף להעמקה	ענף לשימור				
1	1	1	1	1	מגורים ב'

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

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100%	803	מגורים ב'	100%	803
100%	803	סה"כ	100%	803
				סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. **עיצוב אדריכלי:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **הוראות בניו ופיתוח:**

1. תותרנה הבינויים הבאים בשטח:

א. תוספת בניה בקומת אי לשם הרחבת יח"ד אחת(קיימת בפועל) ותוספת קומה עליונה, קומה ב' לשם יצירת 2 יח"ד חדשות(קיימת חלקית)

ב. הקמת אגף דרום מערבי חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות-

הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

2. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 11 יח"ד.

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.

3. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

4. זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

ג. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 שתוצמדנה

ליחידות הדיור, גינון 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.

3. 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.

4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור

מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור

העצים, הכל באחריות היזם.

6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי החורג לתחום הדרך.

7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

ד. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, ויהיו כולם תת קרקעיים.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ה. קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. 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.

ז. 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.

ח. סטיה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ט. מחסן וגדר להריסה :

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

י. רישום התכנית :

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 ממיגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יא. שמירה על עצים בוגרים - עצים שימור/העתקה :

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. סקר ונספח העצים יהיו חלק מסמכי התכנית.
5. הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים.

תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

י.ב. בתכניות הכוללות חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
י.ג. חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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>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 מפני 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>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
י.ד. חלחול מי נגר
<p>ייתרו 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).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר צימודים (מ"ר)	מספר צימודים לדונם (טו)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	שמאלי	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				שטחי בניה	שטח קובעת	שטח עיקרי
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	4	** 13.4	44	13.7	11	1586	364.32	106	125.6	989.78	803.0	1	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.

* כולל שטחים של החניה התת קרקעית.

** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני.

*** גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

20.09.12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות

ליך

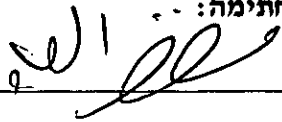
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: סייאד מחמד	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080220957		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	תאגיד:	

תאריך: 080220957	חתימה:	שם: סייאד מחמד	בעל עניין בקרע
מספר זהות:		תאגיד:	