

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14414

שם תוכנית: בנין למגורים 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>19 03 2013</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p>
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום: _____</p> <p>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 14414

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 לפי תכנית 2733.
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ג'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין
המאושרים .
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
המגרש הוא ריק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בנין חדש למגורים בשכ' א-טור, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)יפורסם
ברשומות

14414

מספר התוכנית

741.0 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.03.13 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי

- 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 y	223/550
		קואורדינטה x	632/125
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכי א-טור א-טור, רחי אל חלה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים.
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	אל טור
		רחוב	אל כלה
		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
2733	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2733 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 ממשיכות לחול.	3193	03.05.1985
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 מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א

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	15.03.13	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי נספח מס' 1.
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	15.03.13	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	15.03.13	1	ל"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 לתוכנית ההוראות על 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	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור-ירושלים-				080320039		
									023308075		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	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	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							080320039			
							023308075			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamo ffice@yahoo.com	02- 6274686	0505- 265973	02-6274686	ת.ד. 38164-ירושלים			74623	080441975	אבו גנאם מחמד	אד"ר
		052434282 8		אל-טייבה- המשולש-			1058	029942513	חאגי יחיא אשרף	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	ל"ד	הגדרת מונח	ל"ד
------	-----	------------	-----

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 בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת תניה תת קרקעית ו 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין 1572 מ"ר מתוכם 1006 מ"ר שטחים עיקריים ו 566 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת מס' הקומות המירביים ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
5. קביעת מס' יח"ד ל 8 יח"ד.
6. קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
7. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
8. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור-
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.741 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 50% זכויות בניה(מגורים 5) לפי תכנית 2733		1006	+635.5	370.5	מ"ר	מגורים
		8	8+	--	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	1				מגורים ג'

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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	741	100%	741
100%	741	100%	741

4 יעודי קרקע ושימושים

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

א. **עיצוב אדרכלי**: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **הוראות בניין ופיתוח** :

1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
2. 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.

ג. **תנאים למתן היתר בניה בשטח** :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. 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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון 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 בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

7. ביצוע הדרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.

8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר, אישורו ורישומו.

9. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

10. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ד. **חניה** :

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.

ה. **קולטי שמש על הגג** :

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

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. **גריסת פסולת בניין ופינויים** :

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 (למעט סטיה של 0.5 מ) 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.
קווי 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 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. 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 הגושה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

י. חלחול מי נגר :

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).

יא. גמישות :

יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס 0.00

יב. בתכניות הכוללות חפירה :

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יג. הוראות בנושא חשמל :

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר ציפיות יח"ד לדינם	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת			עיקרי שירות
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	4	12.48	10	8	39.4	212	1572	404	162	1006	741	1	מגורים ג.

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* אחוזי בניה עיקרי ו שירות על קרקעי 158%.

**מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לג תקני.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

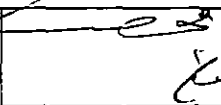

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: סיאד מחמד קותוב מועתז	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080320039 023308075		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 4623	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם: סיאד מחמד קותוב מועתז	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 080320039 023308075		תאגיד:	