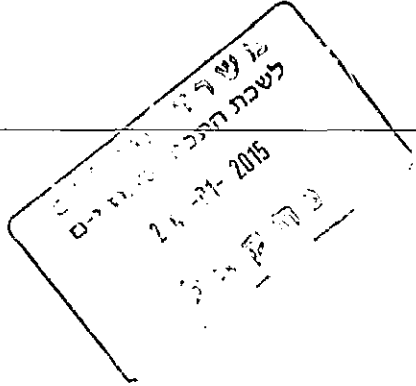


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0123489

תוספת שתי קומות לבנין מגורים בשכונת אטור



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26.6.15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

מ. ג. מ.
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת בניה לבנין מגורים בשכונת אטור.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
הקרקע נמצאת בשכונת אטור, מדובר בשטח של 426 מ"ר המיועד לאזור למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית בנוי מזמן הירדן .

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב' .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנו מזמן הירדן . יש לציין כי אין הליך משפטי נגד בעלים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות לבנין מגורים בשכונת אטור
		מספר התכנית	101-0123489
1.2	שטח התכנית		0.426 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223835

קואורדינאטה Y 631915

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי אטור, רח' אל חרדוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל חרדוב		

שכונה אטור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 3085.	4077	1301	21/01/1993
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זה מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022, הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
עמ/ 9 ✓	ביטול	תכנית זה מבטלת הוראות תכנית המתאר עמ/9	2308	1100	31/03/1977

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסין מסודה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100		06/01/2015	חסין מסודה	וועדה מחוזית	06/01/2015	מחייב לעניין: קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/01/2015	חסין מסודה	וועדה מחוזית	06/01/2015	תשריט מצב מאושר.	לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עבד אברהים חניטי			ירושלים	(1)		02-6273034	02-5824845	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים, שכונת אטור, רחוב אל חרדוב.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עבד אברהים חניטי			ירושלים	(1)		02-6273034	02-5824845	

(1) כתובת: ירושלים, שכונת אטור, רחוב אלחרדוב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אברהים חניטי		רשות מקומית- ירושלים	ירושלים	אל חרדוב	(1)	02-6273034	02-5824845	

(1) כתובת: ירושלים, שכונת אטור, רחוב אל חרדוב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסין מסודה	114241	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5824845	02-5824845	engineersami1@yahoo.com

(1) כתובת: ירושלים, בית חנינה-כביש ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה, ומסי קומות ומסי יחיד, סה"כ 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתסופות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים לשם יצירת 2 יח"י חדשות בהתאם לנספח מס' 1.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 725.17 מ"ר) מתוכם 633.89 מ"ר שטחים עיקריים ו-91.28 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 4 יח"ד.
6. קביעת מסי הקומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
7. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.426	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	למצב המאושר *
		מתארי	מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	213	+420.89
מצב מאושר עפ"י תכנית 3085		633.89	4

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5- מיוחד	426.53	100
סה"כ	426.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	426.53	100
סה"כ	426.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים והגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומסי הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מסי יחידות הדיור-המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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</p>

4.1	מגורים ב'
	העתיקות.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבוין המירביים יהיו כמעוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו 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 וחימוניות ואופן הסרתן, 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 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 בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>בחזיוק 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 ולחזיוקם) בדבר הצורך בחזיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חזיוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חזיוק 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>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב' / 4 :</p> <p>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).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אהוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	שרות	עיקרי						שרות
(2)		1	4	(1) 12.58	9.4	4	44.15	170.35	725.17	45.02	0	46.26	633.89	426	1	מגורים	ב' מגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד..
- (2) בהתאם לרשום בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>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.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.2	חשמל
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
6.3	תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תגבהה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד .	לא תותר בניה בשלבים
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: עבד אברהים חניטי שם ומספר תאגיד:</p> <p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: עבד אברהים חניטי שם ומספר תאגיד:</p> <p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: עבד אברהים חניטי שם ומספר תאגיד: רשות מקומית-ירושלים</p> <p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: חסין מסודה שם ומספר תאגיד: ירושלים</p> <p>עורך התכנית</p>

~~אדרגל
חוסין מסודה
מ.ר. 114~~