

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 6465 א
שם היזם: מחוז ירושלים שם היזם: מחוז ירושלים מס' היזם: 17 מס' היזם: 17

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 שם היזם: **מחוז ירושלים**
 מס' היזם: **17**
ג ת ק ג ל
 מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.18.06 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> תוכנית לא מקבילה לזוהר אישור יזם <input type="checkbox"/> תוכנית הקבע לטובת אישור יזם</p> <p>מנהל מינהל התכנון, יו"ר הועדה המחוזית ד"ר יצחק</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התוכנית מציעה הריסת עבירות בניה בקו בניין אפס מכל חזיתות, הריסת חלק מבניין קיים בצד המזרחי, הקמת תוספת חדשה בת 4 קומות מעל קומת חניה ות קומת קומת חניה. תוספת בניה קיימת בצד המערבי ותוספת קומה.

רקע תכנוני לתכנית
 בשטח התכנית חלה תכנית מס' 1864 א שמייעדת את החלקה לאזור מגורים 4, בשנת 1993 הגישו הבעלים בקשה להיתר בניה בתיק בניה מס' 1993/812 לשם תוספת קומה מעל הבניין הקיים אבל לא יצא היתר בניה למרות שאושרה הבקשה ברשות הרישוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
 כמו שהוזכר לעיל הבנייה בוצעה ללא היתר מעל קונטר בניין קיים בקיר משותף יש לצין שיש הליך משפטי נגד בעל הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים והקמת אגף חדש בצד המערבי, שכיאבו טור

יפרסם ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפרסם ברשומות

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

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מינודי

• תוכנית מתאר מקומית

• כן
• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221725
		קואורדינטה Y	630150
1.5.2	תיאור מקום	אבו טור	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשית נפה	• חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	אבו טור עין רוגל אין

יפורסם ברשימות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	• מוסדר	• חלק מהגוש	54	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/6/1989	3673	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1864א	• ביטול	1864א
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2010	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022/א'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקיית	1-100	לי"ר	1	1.3.2016	בשיר טוייל	וועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	16	לי"ר	1.3.2016	בשיר טוייל	וועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	1.3.2016	בשיר טוייל	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתאימים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטות.

"נספח הבינוי מהווה רקע לתכנית מלבד סימוני ההריסה שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אמנד מערוף רשק	023347347	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבו טור- רח' עשהאל / ירושלים	02.6722566	0505539975	לי"ר	לי"ר	30019/54

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אמנד מערוף רשק	023347347	אבו טור- רח' עשהאל		אבו טור- רח' עשהאל	02.6722566	0505539975		
	זוהיר חירבאוי גמיל יגמור אסנועיל יגמור אשרף יגמור	080268212 302652334 080170566 302652847	לי"ר	לי"ר	אבו טור- רח' עשהאל אבו טור- רח' עשהאל אבו טור- רח' עשהאל אבו טור- רח' עשהאל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	027560374	105556	משרד רואק שירותי הנדסה		שועפאט ירושלים	0522873181	0522873181		Nader_mashni@yahoo.com
• מודד	מודד	029942513	1058	סיגמא-מהנדסים		טייבה במשולש 10400 ת.ד. 7117	09-7991415	0524342828		

1.9 הגדרות בתוכנית

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בניה והגדלת מס' יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 למגורים ב'.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1563.3 מ"ר מתוכם 1132 מ"ר שטחים עיקריים ו- 431.50 מ"ר שטחי שירות.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ- 4 ל- 8 יח"ד.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות ומדרגות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.10 קביעת הוראות בגין הכנת תכנית לצורכי רשום (תצ"ר).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.749

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תב"ע א1864		1132.8	+778.8	354.00	מ"ר	מגורים
		8	+4	4	מס' יח"ד	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור				
1	1			1	מגורים ב'
100				100	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
%95	708	מגורים ב'	←	%95	708	מגורים 4
%5	41	דרך מאושרת		%5	41	דרך מאושרת
100%	749	סה"כ		100%	749	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	חניה
ד.	סטייה ניכרת
ה.	נספח בינוי

1- יותר הקמת מבנה בן 4 קומות עבור 8 יחידים.
 2- כל הבניה תהיה מתוורטים קשיחים בלבד. כל הזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 3. יותר מרווח בין אגפי הבינוי שאינו מבונה לשם הבטחת אוורור ראוי לחלקי הבינוי הפנימיים.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

א. תנאי להיתר בניה הושת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף
 ב. תנאי להיתר בניה הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"י.
 ג. נספח הבינוי מנחה מבחינת חניר.

• גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• קווי הבניין המפורטים בתשריטי התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מהווה רקע בלבד למעט הסימונים להריסה שהינם מחייבים.

2. לעת היתר בניה ניתן יהיה להציע בינוי השונה מנספח הבינוי וזאת בתנאי שלא תהיה חריגה מהיקף הבינוי שצוין בטבלת הזכויות ושלא תהיה חריגה מהוראות קווי הבניין, אחוזי בניה, מספר הקומות וגובה הבניין.

לעת מתן היתר בניה תוגדר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בהספק לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.

גמישות

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

קולטי שמש על הגג

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:160, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות, תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החזית, הנדרשונ ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, גופרי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, ייגון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגה של חלוקת הזכויות בין בעלי העניין בשטח התכנית ואישור הועדה המקומית לבניין תוך התייחסות לחלוקת הזכויות.

ז. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ח. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :

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:
 - א. 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 והקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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).
2. 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.

ט. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

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, חלוקים, וכד').

י. עצים לשימור/העתקה:

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלט ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העץ.

יא. בנין/גדר/מבנה מדרגות להריסה:

האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	למעבר תשתיות ותניה, וגיטון וריהוט רחוב.

4.2.2 הוראות:

א. תוואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			** מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת								מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת					מעל מפלס הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי							שרות	עיקרי							
				1	4	16	45%	11.3	8	220%	11563.9	178.50	0	252.60	1132.8	708	1	מגורים ב'		

- * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי התניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לירישות התקן
- * אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 160%.
- ** מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 17.30 מ' ומעקה תקני.
- *** מס' הקומות העל קרקעיות הינו 4 לכל היותר.

6. הוראות נוספות

6.1. הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.	
6.2. היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.	
6.1. 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, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממיגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותרבניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>אסתר אביב</i>	שם: רשק אמגד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: בשר טוויל	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <i>אסתר אביב</i>	שם: רשק אמגד זוהיר חירבאוי גמיל יגמור אסמעיל יגמור אשרף יגמור	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	