

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0054171

בית מגורים בשכונת א טור

תעודת תכנון
22-12-2015
צ.ת.ק.ב.ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תעודת תכנון
31-12-2015
ארכיון תכנון

מסמכי תכנון
חוק התכנון והבניה
אישורי תכנון מס' 101-0054171
תעודת תכנון מס' 101-0054171
תאריך תכנון: 22-12-2015
צ.ת.ק.ב.ל

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים מיוחד ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 8983.
התכנית עניינה שינוי יעוד למגורים ב' הגדלה במספר הקומות המרביים ובאחוזי הבניה.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על החלקה קיים בנין בן 4 קומות, ישנם קומות שחורגות מהיתר שנתקבל.

תכנית 8983 קיבלה תוקף בשנת 2006. בתכנית זו הוצע בנין בן 4 קומות.
בטעות סופר ניתנו שטחים ל 3.5 קומות.
תכנית זו באה לתקן טעות זו ולתת זכויות להשלמת הקומה הרביעית.
לא מוצע שינוי בקו בנין.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית מגורים בשכנות א טור
		מספר התכנית	101-0054171
1.2	שטח התכנית		0.535 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	לייר
		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

232593 קואורדינאטה X

632280 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מורחית שכ' א-טור, רח' שיח ענבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	1	שיח ענבר	ירושלים
		אטור ירושלים	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	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 מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	ביטול	62
13/05/2007	2731	5663	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 8983.	ביטול	8983
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית מק/ 5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מחמד אבו גנאם			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: מסי קומות, גובה בינוי וקווי בנין.	30/06/2015		מחמד אבו גנאם	10/06/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון: 1	15/12/2015		מחמד אבו גנאם	15/12/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חסן הדרה		ירושלים	(1)		1	02-6261085	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרחית שכי א טור, רח' שיח ענבר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן הדרה	0	ירושלים	שיח ענבר		1	02-6261085	02-6274686	

(1) כתובת: מזרחית שכי א-טור, רח' שיח ענבר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסן הדרה		ירושלים	שיח ענבר	(1)	1	02-6261085	02-6274686	

(1) כתובת: מזרחית שכי א-טור, רח' שיח ענבר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	ירושלים	אל סהל	(1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	ניאר אבו רגיב	1168	ירושלים	צור בחר	(2)		02-6711431	02-6711443	afaq@israsrv. net.il

- (1) כתובת: אזור אל סהל, שכי א-טור..
- (2) כתובת: שכי צור באחר, דרך אום טובה..

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח

מונח

ל"ר.

ל"ר

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

תוספת 2 קומות מעל בנין בן 2 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות.
5. קביעת היקף שטחי הבניה ל 820.40 מ"ר מהם 740 מ"ר שטחים עיקריים ו 80.40 שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי	שטח התכנית בדונם
						0.535
	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*			
	4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)	
	740	+95	645	מ"ר	מגורים (מ"ר)	

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
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	דרך מאושרת
תאי שטח כפופים	תאי שטח
	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20	3.74
מגורים מיוחד	515	96.26
	535	100
		סה"כ
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.92	3.73
מגורים ב'	514.75	96.27
	534.67	100
		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנפח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	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.
ד	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. 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, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירביים 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. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינכ מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון

4.1

מגורים ב'

התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ח

קולטי שמש על הגג

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

ט

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות כולל העתקת הקיר לגבול המגרש.
6. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חוות הדעת הנדרשות מ: אגף שפ"ע, תוש"ה, מחלקת תברואה ומחלקת הניגישות העירונית.

י

עתיקות

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.

יא

ניהול 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).

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

4.2 דרך מאושרת

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

א גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה, גדרות ומדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש תאי שטח	בניין	יעוד				
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 4	12.48 (1)	8	4	38.5	153	סה"כ שטחי בניה 820.4	מתחת לכניסה הקובעת שרות 0	עיקרי 0	80.4	740	535	1	1	מגורים בי מגורים

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

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

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.

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:
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.
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 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.

6.2 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.

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 - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: 11/4		חסן הדרה שם ומספר תאגיד: 1	
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה: 11/4		חסן הדרה שם ומספר תאגיד: 0	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: 11/4	בעלים	חסן הדרה שם ומספר תאגיד: 1	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה: אבו גנאם נחמד אדריכל ר.מ. 74033	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	