

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111286

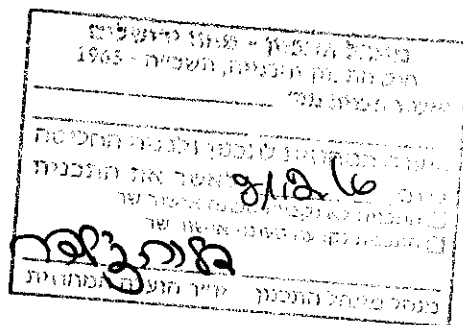
הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים , אבו טור

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
2. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' למען הגדלת אחוזי בנייה בשטח .
רקע תכנוני לתכנית :
3. תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 1864 א'
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
4. קיים בניין אחד בשטח לפי היתר בנייה מס' 39349 (1995/421), ויש גם פרגולות ותא שירותים (בסה"כ 69מ"ר) שנבנו ללא היתר.
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :
מגיש התכנית ובעל עניין בקרקע הוא מר מחמד ג'ומעא סרחן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים , אבו טור
		מספר התכנית	101-0111286
1.2	שטח התכנית		0.976 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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

222172 קואורדינאטה X

630463 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו טור

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק	79	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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
09/04/1989	2647	3648	תכנית זו מבטלת את ההוראות תכנית 1864/א.	ביטול	1864/א ✓
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 62.	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סימון קובה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סימון קובה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	12/09/2015	קובה סימון	17/09/2015	מחייב לעניין: קווי בניין, מספר קומות, וגובה בנייה, ו הריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/09/2015	אלישיב יורם	12/09/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד סרחן			ירושלים (1)			02-6288036	02-6288036	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד סרחן			ירושלים (1)			02-6288036	02-6288036	

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמד סרחן			ירושלים (1)			02-6288036	02-6288036	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המצויין בטבלה הינו בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית זו.

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה	81488		ירושלים	אל אצפהאני (1)	17	02-6288036	02-6288036	simon@koub as.net
	מוודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: רחוב אל אצפהאני 17.

(2) כתובת: הרכבים 9 א.ת. תלפיות.

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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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

הגדלה אחוזי בנייה ותוספת יח"ד לבניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבת דירות קיימות ותוספת יח"ד.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל- 1201.20 מ"ר (מתוכם 989.20 "ר שטחים עיקריים ו-212 מ"ר שטחי שירות)
- 5- הגדלת מס' יח"ד מ-5 וקביעתם ל- 7 יח"ד.
- 6- הגדלת מס" הקומות מ 3 קומות ל 4 קומות .
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש בתוכנית .
- 8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- 9- קביעת הוראות בגין סככה, מדרגות וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.976	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	7
מגורים (מ"ר)	מ"ר	732.09	989.2
		+2	
		+257.11	

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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	976	100
סה"כ	976	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	976.51	100
סה"כ	976.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ב. הקומה החדשה תבנה בתחום קו הבניין העילי בלבד.</p>
ב	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ג	גגות
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	חניה
	<p>1- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פתרון החניה המוצע ע"י מחלקת תושבייה.</p>
ה	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	הריסות ופינויים
	<p>הבניינים, המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניינים המירבי כמצויין ב- "נספח בינוי ופתוח" הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי 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>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. קו הבניין העילי המתייחס לקומה 4 (במפלס $8.09 + 684.79$) הינו מחייב, וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת ופינויים יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי 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 בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.</p> <p>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 הני"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 קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית ירושלים: שפייע, נגישות, תברואה, כבאות, שפייע עצים, ותושבייה.</p>

4.1	מגורים ב'
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א. 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>ב. 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>ג. 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).</p> <p>ד. 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.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב34 :</p> <p>ייוותרו 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').</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
												קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	
מגורים ב' מגורים ב'	1	1	1	945	1201.2	127.1	32.8	7	7.4	10.81 (I)	4	2	2	2	2	
					מעל הכניסה הקובעת											
					גודל מגרש כפלי	סה"כ שטחי בניה										
					945	1201.2										
					עיקרי	שרות										
					989.2	212										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני. עד גובה 13.69..
- (2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

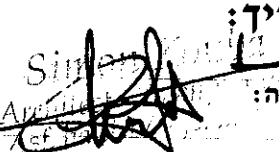
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות			
תאריך: 24/2/16 חתימה: <u> </u>	סוג:	שם: מחמד סרחן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 24/2/16 חתימה: <u> </u>	סוג:	שם: מחמד סרחן שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 24/2/16 חתימה: <u> </u>	סוג: אחר	שם: מחמד סרחן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:  חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: סימון קובה שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית