

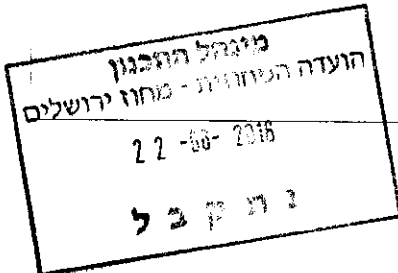
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1514983

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0212753

הקמת בנין חדש למגורים בשכונת א-טור בירושלים

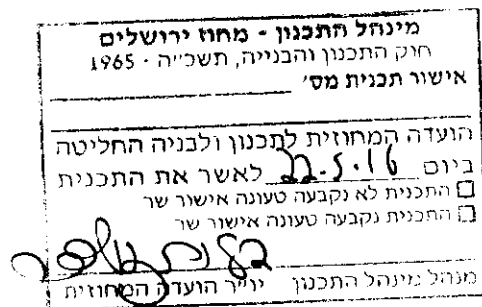


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם בשכונת א-טור בירושלים. (השפוע במגרש נע בין 7 ל- 11 מ' והוא מנוצל לחניון דו קומתי).
2. התוכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל 2 קומת חניה וכן כתת גן ילדים + חצר בקומת הכניסה.  
רקע תכנוני לתוכנית:  
המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתוכנית 3085.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין חדש למגורים בשכונת א-טור בירושלים
		מספר התכנית	101-0212753
1.2	שטח התכנית		1.221 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	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

224050 קואורדינאטה X

631850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א-טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א-טור

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 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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 3085.	4077	1301	21/01/1993
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959

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				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	11/01/2016	משה זיידמן	11/01/2016	מחייב לעניין קווי בניין וגובה, מספר קומות והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/01/2016	משה זיידמן	11/01/2016		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	מחמוד אבו גנאם אסחאק			ירושלים	(1)		050-8699210	050-8699210	
	פרטי	מוסא אבו גנאם גנאם			ירושלים	(1)		054-3467570	054-3467570	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א-טור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אבו גנאם אסחאק			ירושלים	(1)		050-8699210	050-8699210	
פרטי	מוסא אבו גנאם גנאם			ירושלים	(1)		054-3467570	054-3467570	

(1) כתובת: א-טור.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד אבו גנאם אסחאק			ירושלים	(1)		050-8699210	050-8699210	
בעלים	מוסא אבו גנאם גנאם			ירושלים	(1)		054-3467570	054-3467570	

(1) כתובת: א-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	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzaidman.co.il
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276585	02-6276585	





## 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

קביעת בינוי לבניין חדש בשכונת א-טור בירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ודרך לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולשביל.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - קביעת בינוי לבניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות וכיתת גן ילדים + חצר בקומת הכניסה.
  - ג. קביעת קווי בניין.
  - ד. קביעת שטחי בניה.
  - ה. קביעת הוראות בנוי.
  - ו. קביעת מספר יחיד: 15.
  - ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
  - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
  - ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.221	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+112
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+11
מגורים (מ"ר)	מ"ר	610.5	+998.5
			112
			15
			1,609
			לפי תב"ע 3085
			לפי תב"ע 3085

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 ומבנים ומוסדות	1
ציבור	
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שביל	2
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	1.23
מגורים 5 מיוחד	1,206	98.77
סה"כ	1,221	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,132.6	92.69
שביל	89.33	7.31
סה"כ	1,221.93	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>שביל</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל עם זיקת הנאה לרכב
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	זכות מעבר לרכב
	שביל עם זיקת הנאה לרכב
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים
	2. כיתת גן ילדים בקומת הכניסה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורת, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר תוספת בינוי כמפורט בנספח הבינוי.
	2. א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק המצוי בקומת הקרקע של הבנין והיקפו כ-150מ"ר יותר לשימוש כיתת גן ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. ב. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהא סטייה ניכרת.
ג.	<b>היטל השבחה</b>
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. מספר הקומות (4) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002. א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ה	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון

4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
ו	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום.
ז	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי טופס אכלוס יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מהנדס העיר
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי 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 הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוכה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מסתורי אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבנין (כמפורט בנספח בינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
ט	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
י	<b>ניהול מי נגר</b> יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתר של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוונים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	צידו- ימני	צידו- שמאלי						אחורי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	2	4	14.2 (2)	13	15	41	274 (1)	3100	936	443	1721	1132.6	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1

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) מתוכם 180% למגורים, 11% לגן ילדים ו-83% לחניה.
- (2) מעל גובה זה יותר הקמת חדר יציאה לגג עד גובה 16 מ'.  
 (3) עפ"י המסומן בתשריט.

## 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 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20%-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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מחמוד אבו גנאם אסחאק	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	מוסא אבו גנאם גנאם	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
יזם	שם:	מחמוד אבו גנאם אסחאק	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
יזם	שם:	מוסא אבו גנאם גנאם	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	מחמוד אבו גנאם אסחאק	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	מוסא אבו גנאם גנאם	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	משה זיידמן	סוג:	תאריך:	19/6/16
	שם ומספר תאגיד:	מ.זיידמן אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:	

מ.זיידמן  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים  
מ.זיידמן אדריכלים