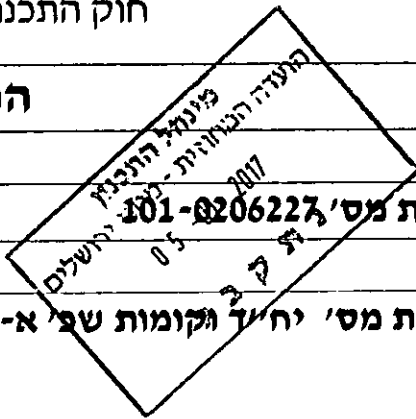


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000304343-1



הגדלת מס' יח"ד וקומות שכל א-טור .

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ל.ל.
ה.ל.

כינון התכנון - מונה ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הירושלמית
 ביום 18.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל היחיד התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת אלטור בירושלים שיעודה לפי ת.ב.ע 2733 מגורים. מטרת התכנית הינה הגדלת אחוזי בניה מ 50% ל-160% (משתיים ל 4 קומות) - וזאת כדי להקים בניין שמנצל את אותם אחוזי הבניה שתכנית מתאר ירושלים 2000 מעניקה לחלקה (בניה עד 4 קומות באזור הנייל). מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת מס' יח"ד וקומות שכל א-טור .
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-0206227
1.2	שטח התכנית	0.546 דונם
1.4	סיווג 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

223650 קואורדינאטה X

632150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אלטור, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלטור, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	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
18/12/1984	779	3136	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2733	ביטול	2733
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב ההוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א ההוראות תכנית מק/5022 / א ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

תכנית מס': 101-0206227 - שם התכנית: הגדלת מס' יח"ד וקומות של א-טור.

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מסמך עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100		10/01/2016	בשיר טויל	11/01/2016	מחייב לעניין : מסי קומות , נובה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		02/06/2015	בשיר טויל	07/06/2015		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	הודא מחמד יוסף			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoocom

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלטור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הודא מחמד יוסף			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

(1) כתובת: אלטור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	הודא מחמד יוסף			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובתר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית כלשהי של המגיש בקרקע הכלולה בתכנית זו.

(1) כתובת: אלטור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה		050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com

תכנית מס': 101-0206227 - שם התכנית: הגדלת מס' יח"ד וקומות של א-טור .

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	Ahmed.dweik87@gmail.com

(1) כתובת : שופאט.

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

תוספת קומות והגדלת מס' יח"ד בבניין קיים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 לאזור מגורים ב .
- 2- הגדלת שטחי הבניה.
- 3- קביעת מספר קומות ל 4 קומות בכל חתך .
- 4- קביעת מספר יח"ד מריבי ל 4 יח"ד .
- 5- קביעת קווי בניין.
- 6-קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 7-קביעת הוראות בגין הריסה.
- 8-קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
- 9-קביעת הוראת בגין עצים לשימור ועקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.546

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	571.1		+155.77	415.33	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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	546.52	מגורים
100	546.52	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	546.53	מגורים ב'
100	546.53	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר תוספת בניה כמפורט בנספח הבינוי.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל 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	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1___ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ה	סטיה ניכרת 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. ההריסות המסומנות בתוכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

4.1	מגורים ב'	<p>לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים והגדרות והמדרגות המסומנים להריסה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ט	עתיקות	<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>
י	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	<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 2413 (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>
יא	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יב	ניהול מי נגר	<p>ייותרו 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 הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תבסית (% מהא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				נודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					
									שטחי בניה	שטחי קברי	שטחי קברי	שטחי קברי				
(3)	(3)	1 (2)	4	12.4 (1)	7	4	32	150	818.23	0	0	247.23	571.1	546	1	מגורים בי

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר בניה חדר יצאה לגג מעל גובה זה עד גובה 14.80.

(2) 4 קומות בכל חתך בהתאם לנספח הביטוי..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה הריסת כל המסומן להריסה במסמכי התכנית	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	הודא מחמד יוסף שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	הודא מחמד יוסף שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	הודא מחמד יוסף שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טויל בשיר		חתימה:

אדריכל צמח נדס
טויל בשיר
מס' דש"ת 105556