

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0340166

הרחבת יחידת דיור בשכונת א-טור, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/04/2016

להפקיד את התכנית

כ"א תמוז ה'תשע"ז

26/01/2017

י"ד הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.1.17 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון אישור הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

השטח מיועד לאזור מגורים גלעין הכפר, בחלקה קיימת בניה עפ"י היתרי בניה 91/24.0 ו- 91/24.1 התכנית מבקשת הרחבת יחיד בקומה עליונה. אין עבירות בניה. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית
ומספר התכנית: הרחבת יחידת דיור בשכונת א-טור, ירושלים

מספר התכנית: 101-0340166

1.2 שטח התכנית: 0.316 דונם

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

לייך

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

223533 קואורדינאטה X

632287 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : שכונת אטור, רחוב ראבעה אל-עדוויה

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 א-טור רחוב ראבעה אל עדוייה

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
23/01/1986	99999	3295	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2733/א בתחומה	ביטול	2733/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			חוסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה וקומות	02/11/2016	חוסין מסודה	02/11/2016	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	02/11/2016	חוסין מסודה	02/11/2016	1	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	מוחמד אבו גנאם			ירושלים	רבעה אל עדוויה (1)		072-2341746	072-2341746	abughanna mmw@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב רבעה אל עדוויה, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מוחמד אבו גנאם			ירושלים	רבעה אל עדוויה (1)		072-2341746	072-2341746	abughannammw@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד

(1) כתובת: רחוב רבעה אל עדוויה, אטור, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תוסין מסודה	114241		ירושלים	אל פראבי סמ 3		072-2341746	072-2341746	hussein88@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1243	ירושלים למידות	ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6767605	02-6567604	musa3@bezeqint.net.il

(1) כתובת: דרך בית חנינא, שכי בית חנינא.

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 קומה לשם הרחבת יחיד קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגלעין הכפר לאזור מגורים ב'.
2. תוספת קומה חלקית מעל הבניין הקיים לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה שמתחת.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 505.6 מ"ר.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 4 קומות.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.316

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יה"ד	מגורים (יח"ד)
	493.6		+37.6	456	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
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גלעין כפר	316	100
סה"כ	316	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	315.97	100
סה"כ	315.97	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	43.45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה א' מפלס 10.20 + הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. חזית הבניין הפונה לרחוב אל כילה תחופה באבן טבעית מרובעת ומסוטטת, לרבוונ הסתרת צנרת הביוב בתוך הקיר.</p> <p>3. לא תותר התקנת מתקני מיזוג אוויר על החזיתות הפונות לרחוב רבעה אל עדוויה ולרחוב אל כילה. המזגנים הפונים כיום לחזיתות הרחוב יועתקו.</p>
ד	<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>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <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>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. ציפוי החזית הפונה לרחוב אל-כילה והסתרת צנרת חיצונית.</p>
<p>ז</p>	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
<p>ח</p>	<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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה 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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14.55 (1)	12.5	4	68	160	505.6	12	493.6	316	מגורים ב'	מגורים ב'



מזעזעז 10

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית ומחושבים בהתאם לחוק התי"ב 1965 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר יצאה לגג ומעקה תקני עד לגובה של 1.05 מ' ממפלס הגג הסופי.
- (2) כמסומן בתשריט.



מזעזעז 10

6. הוראות נוספות							
6.1	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>						
6.2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/34 ב"ב/ 4</p> <p>ייתרו לפחות 20% 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>						
6.3	<p>היטל השבחה</p> <p>א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>						
7. ביצוע התכנית							
7.1	<p>שלבי ביצוע</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>ביצוע בנייה</td> <td>הבניה תבוצע בהנף אחד לכל יח"ד לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ביצוע בנייה	הבניה תבוצע בהנף אחד לכל יח"ד לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ביצוע בנייה	הבניה תבוצע בהנף אחד לכל יח"ד לא תותר בניה בשלבים.					
7.2	<p>מימוש התכנית</p> <p>זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מאישורה.</p>						

8. חתימות

שם: מוחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	

שם: מוחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	

שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	