

משרד הפנים  
 לשכת  
 תורג 9.02  
 תיק מס' .....

**חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 12678**

**הקמת בניין בן 4 קומות בשכונת א-טור ירושלים**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  <b>12078</b>        אישור תכנית מס'        הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית        בישיבה מס' <b>12078</b> ביום <b>12.02.10</b>        מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית****הקמת בניין בן 4 קומות בשכונת א-טור ירושלים**

התכנית מתייחסת לקרקע באזור מגורים 5 בשכונת אלטור- מזרח ירושלים עפ"י תכנית 3085 ללא דרך גישה מאושרת אך בפועל קיימת דרך שמחברת את הבתים הקיימים במערכת הדרכים העירונית.

הקרקע נרכשה מלפני כשנה ע"י הבעלים הנוכחיים ( מוחמד טאהא ) עם הבית הקיים ללא התיר בניה וללא כתב אישום, ומבקשים בתכנית זו לאשרו ולהרחיב את זכויות הבניה עפ"י מדיניות לשכת התכנון המקובלת באזור.

על מנת לפתור נושא הגישה לחלקה וחיבורה למערכת הדרכים העירונית מוצע בתכנית זו שינוי יעוד הקרקע שמשמשת הדיירים כיום לדרך מאזור נוף פתוח לאזור דרך משולבת, ונושא זה משרת את כל השכונה .

מוחמד טאהא הוא הבעלים הבלעדיים של הקרקע.

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 12678

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	הקמת בניין בן 4 קומות בשכונת א-טור ירושלים
	מס' תכנית	12678
1.2	שטח התכנית	1899 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 2
	תאריך עדכון	02.02.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה תכנית מתאר מקומית ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	62 א (ג)
	היתרים או הרשאות	: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה  
מערב מזרח – Y  
קואורדינאטה דרום  
צפון – X  
631-875  
224-200

1.5.2 תאור מקום א-טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום  
הרשות  
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
א-טור  
ל"ר  
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-----	: פיסקאלי	:		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3085	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3085 ממשיכות לחול..	4077	21.01.1993

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהם חגי' יח"א	02.02.2010	ל"ך	13	ל"ך	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	אברהם חגי' יח"א	02.02.2010	1	ל"ך	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	אברהם חגי' יח"א	02.02.2010	1	ל"ך	1:100	• מנחה למעט מסי יח"ד המרב, גובה, מספר הקומות, קווי בנין אחוזי בניה ושטחים שהינם מחייבים.	נספח בנין

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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0522608525	א-טור	לי"ר	לי"ר	080318900	מוחמד טאהא	לי"ר	מגיש התכנית

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
			0522608525	א-טור	לי"ר	לי"ר	080318900	מוחמד טאהא	לי"ר	• עניין בקרקע

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
<a href="mailto:ibrahimh@012.net.il">ibrahimh@012.net.il</a>	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלח אלדין 10, ירושלים	אבריהם חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אבריהם חגי יחיא	אדריכל	• אדריכל
<a href="mailto:alawzi@bezeqint.net">alawzi@bezeqint.net</a>	02-6276585	052-2870386	02-6276585	צאלח אלדין 10, ירושלים	סינמא להנדסה ומדידות	1180	27606979	עומרי האני	מודד מוסמך	• מודד

**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 המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז 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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה על בנין קיים בחלקה..

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור נוף פתוח לדרך משולבת.
- קביעת הוראות בניה:
  - קביעת שטחי בניה המרביים ל 1510 מ"ר מתוכם 1282 מ"ר שטחים עיקריים.
  - קביעת גובה בניין.
  - קביעת מספר יחיד ל 8 יח"ד.
  - שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
  - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  - הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4.
  - קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סוג נתון כמותי	מצב מאושר לפי תב"ע מס' 3085 (50% אחוזי בניה)	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית - דונם	1.899				
מגורים - מספר יח"ד	4	4	8		
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	539	743	1282		

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים 2	1	
דרך משולבת	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ב 2</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א.	מגורים.
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	א.	הוראות בינוי
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.		
דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.	ב.	עיצוב אדריכלי
א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.	<b>4.2</b>	<b>חניה</b>
ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.		
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.	<b>4.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.		
שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.	<b>4.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה מס' 5.1 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>• שטחי הבניה המרבים המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ul>	<b>4.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	<b>4.6</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית.	<b>4.7</b>	<b>הריסת גדרות</b>
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות להריסה יהיה הריסת הגדרות.		
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות	<b>4.8</b>	<b>עתיקות</b>

העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978

וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

#### 4.9 רישום וחלוקה

1- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט

2- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

3- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

#### 4.10 תנאים למתן היתר בניה

4.10.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה

המקומית או מי מטעמו.

4.10.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, תזיתות, 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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4.10.3 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 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4.10.4 הגשת תכנית פיתוח כולל מדרכות, עצים ומערכת השקיה מחוברת למקור מים עירוני.

#### 4.11 דרך משולבת

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק/אדום לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.

תוואי הדרך רוחבה והרחבתה תהיה כמצוין בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתקנות					מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה שרות	עיקרי שרות			
			0	4	16.50	8	139%	1510	0	0	228	1282	1086	1	מגורים 2
	לפי התשריט														

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 6. הוראות נוספות

6.1 – תנאי להיתר בניה בשטח הינו ביצוע הדרך / או חתימת הסכם פיתוח עם העריה

6.2- שימור וניצול מי נגר עילי

א. בשטח החלק היותר לפחות 20% שטחים חדירי מים.

ב. השטחים יהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).

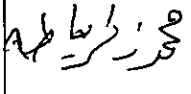
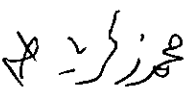
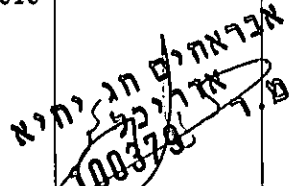
## 7. ביצוע התכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד.

### 7.1 מימוש התכנית

לי"ר

**7. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.02.2010		ירושלים	080318900	מוחמד טאהא	מגיש התכנית
02.02.2010		ירושלים	080318900	מוחמד טאהא	בעלי עניין בקרע
02.02.2010		ירושלים	059916429	אברהים חגי יחיא	עורך התכנית