

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

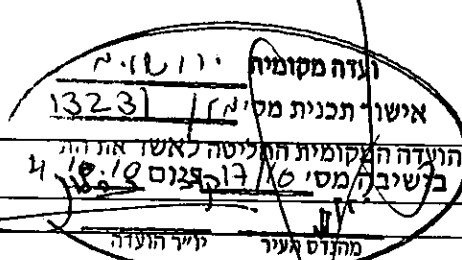
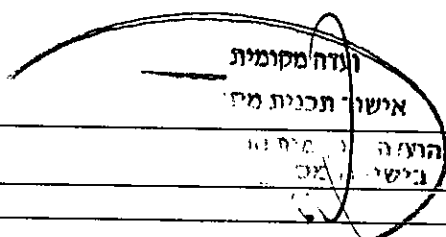
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מק/ 13231**

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות וקביעת בינוי לבנין מגורים בשכונת א-טור, ירושלים.

מחוז **ירושלים**  
 מרחב תכנון **מקומי** ירושלים  
 סוג תוכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

## דברי הסבר לתכנית מס'

מדובר בשינוי קווי הבנין המאושרים לפי תכנית 4904 א של הבנין שנבנה ללא היתר בניה, ללא הגדלה באחוזי הבניה המותרים. קיים הליך משפטי נגד הבנין.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות וקביעת בינוי לבנין מגורים בשכונת א-טור, ירושלים.

מספר התוכנית  
מק / 13231

שטח התוכנית  
0.701 ד.

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30.10.10

סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

- כן

- לא

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4, לחוק התכנון ובניה.

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

יפורסם  
ברשומות

סוג איחוד  
וחלוקה

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223/850 קואורדינטה X  
632/175 קואורדינטה Y  
אל סהל.  
ירושלים, שכונה: א-טור-
- 1.5.2 תאור מקום
- 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 א-טור.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	-----	-----	שטח לא מוסדר	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4904 א'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4904 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4904 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 5324 עמ 3800	26/08/04
2733	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2733 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2733 ממשיכות לחול.	י.פ. 3193	03/05/1985

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד .	30.10.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד .	30.10.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד .	30.10.10	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	נספח בינוי נספח מס' 1

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הסתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
					א-טור			080582901	שלאדה צבאח	—	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
				א-טור			080582901	שלאדה צבאח			

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל	מודד
abughanamoffice@yahoo.com	02-6274686	0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164	ירושלים	74623	080441975	אבו נאס מחמד		אדריכל	
		0524 342828			טייבה - המשולש-	1058		חאג יחיא אשרף			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
	ל"ר

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

שינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות וקביעת בינוי לבנין מגורים, בשכונת א-טור, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע

מאזור מגורים 4 למגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בנין בתא שטח מס' 1, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.

2.2.3 קביעת בינוי, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע לבניה להקמת תוספת הבניה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.701 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		בהתאם למאושר בתכנית מס' 4904 א	----	בהתאם למאושר בתכנית מס' 4904 א	מ"ר	מגורים
		בהתאם למאושר בתכנית מס' 4904 א	-----	בהתאם למאושר בתכנית מס' 4904 א	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

##### א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ב. מודגש בזאת כי אין בשינוי קוי הבנין כאמור משום שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח על פי

תכנית מס' 4904 א, ראה להלן סעיף 5.

ג. הבינוי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח מס' 1 יהא שתי יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי

המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם

לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו

הבנין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח תא שטח מס' 1, הוא הריסה בפועל של כל המבנים, המדרגות

והגדרות המסומנים להריסה בתשריט, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, וקבלת אישור בכתב על

ביצוע ההריסה כאמור מהמחלקה לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים.

2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועם יחידת השימור

וקבלת אישורם.

3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול

בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה

נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן,

מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות

פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד

לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על חשבון מגישי התכנית.
6. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא תאום עם מחלקת הגננות בדבר נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות תא שטח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקת הגננות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות סעיפים 9 ב' ו 15 בתכנית 44904.

## 4.2 שמורת טבע.

### 4.1.1 שימושים

שמורת טבע

### 4.1.2 הוראות

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ושתי וערב בצבע ירוק כהה, הוא שטח שמורת טבע ויחולו על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2733 לגבי שמורת טבע.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה.

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הערה.

כל הוראות תכנית מס' 4904 א ו-2733, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/ 13231 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

### 6.3 מבנה, גדרות ומדרגות להריסה.

המבנה, המדרגות והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.

### 6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

## 7. ביצוע התכנית

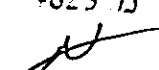
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	صباح		080582901	שלאלדה צבאח	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	صباح		080582901	שלאלדה צבאח	בעלי עניין בקרקע
30.10.10	אבו גנאם נ"י אדריכל רמ 623 		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית