

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7341

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים בשכ' אבו טור, ירושלים.

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: מתאר מקומית.

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים            אישור תכנית מס' <u>7341</u>            הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית            בישיבה מס' <u>370</u> ביום <u>11/11/06</u>  <u>מאיר כהן</u>            מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיו"ב).

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים אבו טור שגודלו כ- 0.556 דונם (גוש 29983, חלקה 91), על פי תב"ע 1864 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 (50% בניה).

הבניין הקיים בשטח חורג מבחינת:

1- אחוזי בניה, אחוזי הבניה המאושרים בשטח הם 50% .

התכנית מציעה:

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
- 3- קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם יצירת 4 יחיד חדשות.
- 4- קביעת בגין גדרות/מדרגות/ מבנה/סככה להריסה.

רקע תכנוני לתכנית ( התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיו"ב)

היתר בניה מס' 97/143.1, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

בשטח קיים מבנה ישן שהוספו לו קומות שהתכנית מיועדת להכשירן.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

**תוספת יח"ד בבניין מגורים בשכ' אבו טור, ירושלים.**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

7341

מספר התוכנית

0.556 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

- מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

- 1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 18/07/2011

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 222065 קואורדינטה X  
629985 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' אבו טור.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.  
התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה אבו טור.  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983	• לא מוסדר	• ל"ר	91	ל"ר

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1864'א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1864'א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864'א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3370	שנה עברית: י' אב התשמו שנה לועזית: 15/08/1986
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 יחולו על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה לועזית: 30.01.00
5166'ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166'ב'. הוראות תכנית 5166'ב' יחולו על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	18/07/2011	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		עוד פהים	18/07/2011	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		עוד פהים	18/07/2011	1	ל"ר	1:100	*מחייב תלקית	נספח בינוי

\*הנספח מחייב לעניין : גובה הבינוי , מסי יח"ד, קווי בניין, שטח בניה,מסי קומות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0522800013	לי"ר	אבו טור- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080001688	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבו טור- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080582745	לי"ר	פוזי אבו רמילה

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0522800013	לי"ר	אבו טור- ירושלים	לי"ר	080001688	מספר זהות	080001688	מספר רשיון	מספר זהות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבו טור- ירושלים	לי"ר	080582745	שם פרטי ומשפחה	080582745	פוזי אבו רמילה	מספר זהות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422-שועפט	לי"ר	לי"ר	מספר רשיון	056254667	באסם עליאן	אדריכל
-	-	-	0524342828	ירושלים- בית הנינה	לי"ר	לי"ר	מספר זהות	1058	אשרף חאגי יחיא	מודד

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר.	לי"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התוכנית

תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת ו תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. סה"כ יח"ד 5 יח"ד
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל - 709.5 מ"ר מהם כ- 611 מ"ר שטחים עיקריים ו- 98.5 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 הגדלת מס' יח"ד מ - 2 יח"ד ל- 5 יח"ד.
- 2.2.7 הגדלת מס' קומות מ - 1 קומות ל- 3 קומות.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.10 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין גדרות/גדר/ מבנה/סככה להריסה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.556
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר ע"פי תכנית מס' 1864א'	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח בניין עיקרי.	611		+293	318.00 מ"ר	מ"ר	מגורים
	5		+3	2	מס' יח"ד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	עצים לשיומר	הריסה	מגורים ב'
1	1	1	

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ב'	556	556
100%	סה"כ	556	556
			אזור מגורים 5
			סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	<b>מגורים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי 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.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג.	<p><b>גריסת פסולת בנייה ופינויה</b> 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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ד.	<p><b>הוראות בנושא חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ה.	<p><b>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</b> במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p>

	4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
ו.	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ז.	<p><b>תמ"א 38 - חיזוק מבנים :</b></p> <p>היתר לתוספות בניה 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>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים</p> <p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).</p> <p>(2) 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' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החודש של המבנה.</p>
ח.	<p><b>עצים לשימור:</b></p> <p>העצים המתוחמים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור ואסורה פגיעה בהם.</p>
ט.	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b></p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3) 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</p>

<p>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.</p>	
---	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	תכנית משטח התא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
			כמסומן בתשריט	3	11.40+	5	41	5	128	709.5	-	-	98.5	611	556	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

"שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 18/07/2011	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: 1-מחמד פרגי 2- פוזי אבו רמילה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 18/07/2011	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: עליאן באסם	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	מ.ר. 74547	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 18/07/2011	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: 1-מחמד פרגי 2- פוזי אבו רמילה	בעל עניין בקרוע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	