

# חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13452**

תוספת בניה בשכונת א-טור.

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

## אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|   |       |
|   |       |
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים<br/> <b>אישור תכנית מס' 13452</b><br/>         הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית<br/> <b>בישיבה מס' 101</b> ביום <b>10/10/11</b><br/> <b>מינהל תכנון</b> יו"ר הועדה <b>אריאל</b></p> |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתוכנית 13452**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מסדחלקית.  
התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלה במספר הקומות ואחוזי בניה .

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מסד חלקית, לפי היתר מס' 41147, בתיק רישוי מס' 83/748.1.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית      שם התוכנית      תוספת בניה בשכונת א-טור.

מספר התוכנית      13452

1.2 שטח התוכנית      614 מ"ר

1.3 מהדורות      שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

25.10.11 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית      סוג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223/400

קואורדינטה Y 631/525

א-שייח.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

א-טור.

שכונה

א-טור.

רחוב

א-שייח.

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| לא מוסדר | לא מוסדר | לא מוסדר      | ל"ר                 | ל"ר               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לא מוסדר | לא מוסדר     |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר         | ל"ר              |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|----------|---|--------------------|------------|
| 3085               | • שינוי  | תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3085 ממשיכות לחול. | 4077               | 21.01.1993 |
| 5166/ב'            | • כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | 6052               | 21/1/2010  |

|           |      |   |          |                 |
|-----------|------|---|----------|-----------------|
| 30/1/2000 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | • כפיפות | 5022 ✓          |
| 16/7/1959 | 687  | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.                             | • ביטול  | תכנית מתאר 62 ✓ |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך       | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה           | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|----------------|----------------|
|              | 1. מחוזית | אבו גנאם<br>מחמד | 25.10.11          | 1             | ל"ר         | 1/100 | • מחייב חלקית* | נספח בינוי     |
|              | 1. מחוזית | אבו גנאם<br>מחמד | 25.10.11          | ל"ר           | 14          | ל"ר   | • מחייב        | הוראות התוכנית |
|              | 1. מחוזית | אבו גנאם<br>מחמד | 25.10.11          | 1             | ל"ר         | 1/250 | • מחייב        | תשריט התוכנית  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

\*מחייב לענין: גובה בניו, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקת(ים) | דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | טלפון | כתובת          | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|-----|--------|-------|-------|----------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|                |       |     |        |       |       | א-שייח ירושלים |           |                         | לי"ר       | 080638547 | ס'א"ר אברהם    |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       |       |           |                         | לי"ר       |           |                |              |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת          | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       | א-שייח ירושלים |           |                         | 080638547 | ס'א"ר אברהם    | לי"ר         |

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                     | פקס | סלולרי      | סלפון      | כתובת          | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------------|-----|-------------|------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|------------|-----------|----------------|--------------|
| abughanamoffice@yahoo.com |     | 0505-265973 | 02-6274686 | 38164. ת.י     |           |                         | 080441975 | 74623      |           | אבו נאם מחמד   | אדריכל       |
|                           |     | 052-4342828 | 09-7991415 | טייבה - המשולש |           |                         | 029942513 | 1058       |           | אג' יחיא אשרף  | מורד         |

**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 |
|----------------------------------|------------|
| הועדה המקומית.<br>הועדה המחוזית. | ל"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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל בנין מאושר בן 2 קומות, והוספת 2 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
א. תוספת בניה בקומת מסד(מפלס 0.00) ובקומה א'(מפלס +5.60) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ב. תוספת 2 קומות ב'+ג'(מפלס +8.60 ומפלס +11.60) מעל הבנין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי(נספח מס' 1).
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 613.6 מ"ר מתוכם 567 מ"ר שטחים עיקריים ו 46.6 מ"ר שטחי עזר.
4. הגדלת מס' הקומות מ 3 קומות ל 5 קומות
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין מחסנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ו תנאים למתן היתר.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. הגדלת מס' יח"ד מ 3 ל 5 יח"ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.614 ד.

| הערות                            | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי מגורים |
|----------------------------------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|----------|-----------------------|
|                                  | מפורט             | מתארי |                            |           |          |                       |
| לפי ת.ב.ע. 3085-50% זכויות בניה. | 567               |       | +260.0                     | 307       | מ"ר      |                       |
|                                  | 5                 |       | + 2                        | 3         | מס' יח"ד |                       |



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד       | תאי שטח | תאי שטח כפופים | הריסה |
|------------|---------|----------------|-------|
| מגורים ב'  | 1       |                | 1     |
| דרך מאושרת | 10      |                | 10    |

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

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 4.1   | שם ייעוד: מגורים ב'. |
| 4.1.1 | שימושים              |
| א.    | מגורים.              |
| 4.1.2 | הוראות               |

א. **עיצוב אדרכלי:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.  
 ב. **הוראות בינוי ופיתוח:**  
 1. תותרנה תוספת בניה בקומת מסד, בקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות ו תוספת 2 קומות מעל בנין קיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.  
 הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).  
 2. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 5.  
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 3. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.  
 4. זכויות הבניה וההוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

ג. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**  
 1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 2. 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .  
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. תיאום חזית 5 עם מהנדס העיר.

## 5. מחסן וגדר להריסה :

המחסן והגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר /או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .

6. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

## ד. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

## ה. קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

## ו. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## ז. רשות העתיקות :

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## ח. כסטיה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל כסטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(כסטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## ט. חלחול מי נגר

ייוותרו 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).

## י. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- 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 :
- 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.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
- 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 .

## 4.2 דרכים:

דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.  
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אזורי לפי התשריט | קווי בנין (מטר) |                 | מספר קומות |            | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                   |            | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד      |
|------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------|------------|-----------|
|                  | ציד- ציד- ימני  | ציד- ציד- שמאלי | קדמי       | לפי התשריט |                 |           |                       | מתחת לקובעת          | מעל לכניסה לקובעת | עיקרי שרות |                  |            |           |
| לפי התשריט       | לפי התשריט      | לפי התשריט      | לפי התשריט | 5          | 15.60           | 5         | 101                   | 613.6                | 46.6              | 567.0      | 608              | 1          | מגורים ב' |

שטחי הבניה: 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 היטל השבחה**

- 6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

**6.2 רישום התכנית**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת החלוקה שבתשריט.  
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.3 הפקעות לצורכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ח-1965 ובכפוף לכל דין.

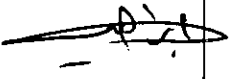

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב                                    | התנייה |
|---------|---|--------|
| 1       | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

| תאריך    | חתימה   | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |                       |
|----------|---|------------------------|-----------|----------------|-----------------------|
|          |  |                        | 080638547 | סיאד אברהים    | מגיש התוכנית          |
|          |   |                        |           |                | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
|          |  |                        | 080638547 | סיאד אברהים    | בעלי עניין בקרקע      |
| 25.10.11 | אבו גנאם מחמד<br>אדריכל<br>ר.מ. 74623   |                        | 080441975 | אבו גנאם מחמד  | עורך התכנית           |