

### קגחוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13520

תוספת בניה בשכונת א-שייח.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>13520</u>  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' <u>23/11</u> ביום <u>30.11.11</u>  <u>נח אלקנה</u>  מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

משרד הפנים  
לשכת התכנון והבניה  
המחוזית

15.11.2011

לעתיד  
תיק מס' 13520

**דברי הסבר לתוכנית**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 .  
התכנית ענינה שינוי יעוד המגרש למגורים ב'. תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין  
המאושרים .

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית,  
יש היתר בניה לבנין הקיים.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

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

<p>תוספת בניה בשכונת אשיח.</p> <p style="text-align: center;">13520</p> <p style="text-align: center;">1120 מ"ר</p> <p style="text-align: center;">מתן תוקף.</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">10.11.11</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 223/775
- קואורדינטה Y 631/575
- אשייח-א-טור-
- 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 אשיית.
- מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30918	לא מוסדר	ל"ר	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	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	4077	21.01.1993

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
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	תחולה	סוג המסמך
	ג.מחוזית	אבנ גנאם מחמד	10.11.11	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בניני
	ג.מחוזית	אבנ גנאם מחמד	10.11.11	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג.מחוזית	אבנ גנאם מחמד	10.11.11	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*מחייב לענין: גובה בניני, 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 / חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					א-טור - ירושלים			ל"ר	080351208		

**1.8.2 יזם בפועל**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							ל"ר			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				א-טור - ירושלים			080351208	סיאד מחמד	

• בעלים

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164			74623	080441975	אבו נאם מחמד	• אדרכל
		0506349002	09-7995820	טייבה - המשולש			991	05626187	נבארה תופיק	• אדרכל
										מורדד

**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. 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.

**2.2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים ואגף חדש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. חפירה בקומת המרתף (מפלס -2.86) לשם תוספת מחסן וחניות.
  - ב. תוספת אגף מערבי בקומת קרקע (מפלס -0.41), קומה א' (מפלס 2.79) ובקומה ב' (מפלס 5.99) לשם תוספת יחיד חדשה.
  - ג. תוספת 2 קומות חדשות (מפלסים -6.40 ו 9.60) לשם תוספת 4 יחיד חדשות.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין ל 1566.20.5 מ"ר מתוכם 1380.6 מ"ר שטחים עיקריים ו 185.60 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המירביים ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
5. הגדלת מס' יחיד מ 4 יחיד ל 9 יחיד.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו או להעתקה.
7. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
8. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתר.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.120 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 3085 - 50% זכויות בניה.		1380.6	+882.6	498	מ"ר	מגורים
		9	+ 5	4	מס' יחיד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	הריסה, עצים לשימור/עצים להעתקה.
שביל	10	הנאה למעבר ברכב

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. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

- מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 9.

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.

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. התכנית תכלול

את האלמנטים שיידרשו.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות

קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות

בביצוע הני"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.

4. גדר להריסה:

הגדר המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או

חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ואו בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה

ועל חשבונם.

5. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה

המקומית, או מי מטעמו.

6. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח רחבת סיבוב בקצה כביש מס' 12, חיבור לשביל עם זכות מעבר

לרכב, ותכנון מעבר עצמי.

7. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור:  
העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, הכל באחריות היזם.

9. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ג. 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.

ד. קולטי שמש על הגג:

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

ה. 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.

ו. 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.

ז. היטל השבחה:

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.3.1</b>	שימושים
<b>ב.</b>	שביל גישה להולכי רגל, מעבר ברכב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

א. שטח שביל הגישה ישמש בן השאר למעבר תשתיות.

ב. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב:

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית %	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת						מעל	מספר קומות			
לפי המסומן התשריט	לפי המסומן התשריט	לפי המסומן התשריט	1	4	15.40	9	40	157.5	1566.20	127.5	58.10	996	1	מגורים ב.

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

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. חלחול מי נגר:</b>
ייתרו 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).
<b>6.2. סטייה ניכרת</b>
<p>א. 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>ב. 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>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<b>6.3. חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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>2. 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>3. 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).</p> <p>4. 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>
<b>6.4. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
<b>6.5. הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
<b>6.6. חלוקה ורישום</b>
<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 יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	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	
	<del>שם</del>		080351208	סיאד מחמד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<del>שם</del>		080351208	סיאד מחמד	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מחמד אזריכל ד.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית