

# תוקן התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

22.11.2011

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>נתקבל</b> <small>תיק מס'</small>
<b>תוכנית מס' 11282א</b>	
<small>תוספת בניה בשכונת א-טור.</small>	

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>11282א</u>  הועדה המחוזית תליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' <u>11</u> ביום <u>18/11/2011</u>  מינהל תכנון יואר הועדה</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית 11282 א**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית קיימים 2 מבנים בני 3 קומות . התכנית עניינה שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך תוספת 2 קומות למגורים מעל בנין מס' 1, תוספת קומה שלישית למגורים, חפירת שטח בקומת מרתף לחניה וחפירת שטח בקומת קרקע למסחר בבנין מס' 2.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיימים 2 מבנים שנבנו לפי היתר.

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

יפורסם  
ברשומות

<p>תוספת בניה בשכונת א-טור.</p> <p style="text-align: center;">11282א</p> <p style="text-align: center;">1400.0 מ"ר</p> <p style="text-align: center;">שלב</p> <p>• מתן תוקף.</p> <p style="text-align: center;">1 מספר מהדורה בשלב</p> <p style="text-align: center;">10.11.11 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</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>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</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 y 632/525  
קואורדינטה x 224/075

1.5.2 תיאור מקום שיק ענבר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

א-טור .  
א-טור .  
שייך ענבר רחוב מספר בית שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	ל"ר	ל"ר		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 בחלקות

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	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית 3085	4077	21.01.1993
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/בי
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.11.11	1	ל"ר	1/100	• מנחה • חלקית*	נספח בניני
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.11.11	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אבו 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 מסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין מסמכי התוכנית יגברו מסמכי התוכנית.

\*מחייב לענין: גובה בנין, 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 (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						א-טור ירושלים			לי"ר	08054613	הדרה עומר	הדרה עומר
									לי"ר	080385461		

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

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	בלים
				א-טור ירושלים			08054613 080385461	הדרה עומר	מקצוע / תואר	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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6287326	38164, ת.ד.			080441975	74623	אבו ג'אם מחמד	אדריכל מורדד
		0506349002	09-7991415	טייבה - המשולש			056261837	991	גיבארה תופיק	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. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות למגורים מעל בנין 1 ותוספת קומה וחפירת שטח בקומת מרתף וקומת קרקע בבנין מס' 2.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. (בנין מס' 1) - חפירת שטח בקומת מרתף לשם הרחבת שטח החניה ומחסנים. - תוספת 2 קומות מעל בנין קיים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
  - ב. (בנין מס' 2) - חפירת שטח בקומת מרתף לשם יצירת קומת חניה. - חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד חדשה אחת, קביעת שטח למסחר ותוספת קומה חדשה.
2. (בנין מס' 1) - הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1074.85 מ"ר מתוכם 779.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 295.35 מ"ר שטחי שירות, והגדלתם (בנין מס' 2) ל 1208 מ"ר שטחים מרביים מתוכם 872.0 מ"ר שטחים עיקריים (738 מ"ר למגורים ו 134 מ"ר למסחר) ו 336.0 מ"ר שטחי שירות.
3. (בנין מס' 1+2) - הגדלת מס' הקומות המיירבים מ 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
4. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
5. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בבנין מס' 2.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
7. קביעת הוראות להכנת תצ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.400 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 3,085 מגורים 5 מיוחד (50% זכויות בניה)	1517.5		+817.5	700	מ"ר	מגורים



		15	+ 7	8	מס' יח"ד	
		134	134	-----		מסחר
		1651.5	951.5	700		סה"כ

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים + מסחר.
4.1.2	הוראות

א. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מרביים.

ג. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 15.  
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.  
ו. עיצוב אדרכלי: דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.  
ז. הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

ח. קולטי שמש על הגג:

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

ט. 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.

י. 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.

**יא. סטיה ניכרת :**

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 -מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה 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(סטיה 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(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**4.2 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.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**4.3 היטל השבחה :**

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

**4.4 תנאים למתן היתר בניה**

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 בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון 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.  
 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 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 ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה	שירות	עיקרי			
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	4	14.93	8		77.0	1074.85	207.0	779.5	1400	1 (בנין מס' 1)	מגורים ב'	
			1	4	14.86	7	31	86.0	1074.0	230.0	738		2 (בנין מס' 2)		
			1	4		15	31	163	2282.85	437.0	1651.5			סה"כ	

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.

\* כולל חניה תת קרקעית.

\*\* גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00 שכולל את היציאה לגג.

**6. הוראות נוספות:****6.1 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.

**6.2 חזית מסחרית :**

- א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
 ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

**6.3 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).

**6.4 חיזוק מבנים – תמ"א 38 :**

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 הישראלי 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 הישראלי 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 בפני 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 לייעודו החדש של המבנה.

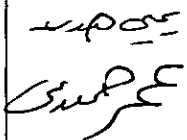
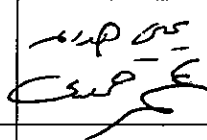
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			08054613 080385461	הדרה יחיא. הדרה עומר.	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			08054613 080385461	הדרה יחיא. הדרה עומר.	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מרמד אדריכל ר.מ. 74623		080441975	אבו גנאם מרמד	עורך התכנית