

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13922**

**שם תוכנית: הקמת בניין חדש בשכ' א-טור - ירושלים**

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
22.01.2012  
**נונקבל**  
תיק מס'

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  <b>13922</b>          אישור תכנית מס'          הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית  <b>28.1.12</b> ביום <b>31.02</b>          בישיבה מס'  <b>מאיר חוּעֵדָה</b>          מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**שם התכנית :** שינוי יעוד והצעת בנין חדש בשכ' אט-טור והצעת בנין חדש.

**תאור ורקע התכנית המוגשת :**

התכנית נמצת בשכונת אט-טור במזרח ירושלים בשטח של 393 מ"ר .

היעודים ע"פ התכנית המאושרת 3085 הם :  
איזור מגורים 5 מיוחד.

**מטרת התכנית :**

שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב

**מצב בניין קיים :**

קיים היום בשטח סככה משומשת כמחסן ומסומנת להריסה.

**בניה מבוקשת :**

אישור הקמת בנין חדשה של 4 קומות מעל קומת חניה ,  
סה"כ 4 יח"ד.

הקרקע היא בבעלות של המגיש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

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

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת בניין חדש בשכ' א-טור.
1.1	שטח התוכנית	13922
1.2	שטח התוכנית	393 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	1
יפורסם ברשומות	יפורסם ברשומות	12.01.2012
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
1.4	סוג התוכנית	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
1.4	סוג התוכנית	• ועדה מחוזית
1.4	סוג התוכנית	• לפי סעיף בחוק
1.4	סוג התוכנית	• ל"ר
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.4	סוג התוכנית	• ללא איחוד וחלוקה.
1.4	סוג התוכנית	• סוג איחוד וחלוקה
1.4	סוג התוכנית	• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223750
		קואורדינטה Y	631875
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים שכי א-טור
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים ירושלים א-טור

יורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3085	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	י.פ. 4077	שנה לועזית 21.01.1993
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
בי' 5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נירה שובל	12.01.2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	נירה שובל	12.01.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	נירה שובל	12.01.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית.	נספח בניין

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

\* מחייב לעניין : גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין.

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ספר' כנויים	מקצוע/ תואר
		081012650							
נוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
		0542094890			אט-טור -ירושלים				

**1.8.2 יזם כסועל**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ספר' כנויים	מקצוע/ תואר	בלעים
		081012650						
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד			
	0542094890			אט-טור -ירושלים				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
		009746066			שובל נירה		אדריכל	
		21667			נירה שובל			
		1058			סיגמון מתחסיים		מורדד	מורדד
		029942513			קעוצים ומורדדים מוסמכים			
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מקצוע/ תואר <td></td>	
	0546469612		025865287	רמ' מורנגטאן 18/2 -ירושלים				
			072-2122402	רמ' שיד מטענד - טייבה המישולש				
	0524-342828							

**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
לא רלוונטי	

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

הקמת בניין חדש בשכ' א-טור - ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
- קביעת שטחי הבניה ל- 650.0 מ"ר (מתוכם 405.60 מ"ר שטחים עיקריים ו- 244.40 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים בין 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 4 יחידות דיור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין חדש.
- קביעת הוראות בינוי ו קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה .
- ביטול הוראת הבינוי שנקבעה בסעיף 18 די שבתכנית 3085 בדבר גודל מגרש מזערי לבניה והתרת בניה במגרש שגודלו המזערי קטן מ- 500 מ"ר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.393 דונם

סה"כ שטח התוכנית -

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תבי"ע 3085		405.60	+208.60	197.0	מ"ר	מגורים
		4	"-	לא הוגדר	מס' יחיד	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
	סככה לחריטה				
	1	1			מגורים ב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוליות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	393	אזור מגורים ב	100%	393	אזור מגורים 5 מיוחד
100%	393	סה"כ	100%	393	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניה בתחום קווי בניין המסומנים בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ב.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ג.	כל יתר הוראות תכנית 3085 שלא שונו בתכנית זו, ממשכות לחול.
ד.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה.	עיצוב אדריכלי
ה.	תנאים להיתר בניה
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
ג.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ד.	תנאי להיתר בניה רישום הערת הזהרה בספרי המקרקעין.
ה.	לא תותר יציאה מהמעלית לגג הבניין, יציאה תתאפשר במדרגות בלבד.
ו.	חניה
1.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו תת קרקעי.
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 התת-קרקעי למחלקת תוש"ה.
ז.	סככה להריסה
	הסככה/מבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
ח.	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (א) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט.	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

י.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
יא.	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>עקרונית רשות העתיקות לא תתנגד להפקדת התכנית, זאת אם ייכלל סעיף נוסף בהוראות התכנית כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2948/0 "ירושלים, הר הזיתים" י"פ: 4318 עמ" 4033 מיום: 13/07/1995 הינו אתר עתיקות המוכרז כדון ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</li> <li>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד יתווספו אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> </ol>
יב.	סטייה ניכרת	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</li> <li>ה. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>ו. שטחי בניה המירבי כמצויין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>
יג.	מהות הבינוי	קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים בין 4 קומות מעל קומת חניה, לשם יצירת 4 יחידות דור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

י.ד.	תחולת נספח הבינוי	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ט.ו.	מספר יח"ד ורישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זה	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ט.ז.		ביטול הוראת הבינוי שנקבעה בסעיף 8ד' שבתכנית 3085 בדבר גודל מגרש מזערי לבניה והתרת בניה במגרש שגודלו המזערי קטן מ- 500 מ"ר
י.ז.	תמ"א 34 - חלחול מי נגר	ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
י.ח.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
י.ט.	חיזוק מבנים - תמ"א 38	<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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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:</li> <li>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.</li> <li>3. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</li> <li>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.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אחוזי אחזי בניה (פוללים %)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לזיום	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מרש' / (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד מגורים ב
				מספר יחיד	צפיפות יחיד	שטחי סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות				שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
165.39	4	10	15.10 13.65	1	4	650.00	162.00	0	82.40	405.60	393	1	מגורים ב			
לפי המסומן בתשריט																

הערות לטבלה:

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

\* כולל גובה מבנה יציאה לגג ומעקה תקין.

19/04/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 16

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

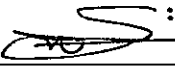
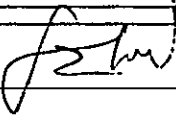
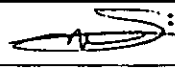
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער תוכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: 12.01.2012	חתימה: 	שם: סברי כוויס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12.01.2012	חתימה: 	שם: נירה שובל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12.01.2012	חתימה: 	שם: סברי כוויס	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	