

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14384

התרת שימוש בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור ברח' ישי 23א', אבו טור, י-ם

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משדד הפנים - מחוז ירושלים                      הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____                      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית הינה תכנית להתרת שימוש חלל עליות הגג למגורים, הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ב' וכן תוספת חדר מחוזהק בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומת הקרקע. הכל ללא שינוי מס' יח"ד בבניין.

התכנית אינה מאפשרת שינוי בבינוי הקיים וכל עניינה הוא התרת השימוש בחלק מהחללים שבבניין בהתאם למפורט במסמכי התכנית.

הבנייה הינה על רכוש פרטי.

רקע סטטוטורי: התכנית החלה על המגרש היא תכנית מתאר 2111.

המבקש היינו בעל יחידת הדיור בה מתבקש השינוי.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

התרת שימוש בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור  
ברח' ישי 23א', אבו טור, י-ם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

14384

מספר התוכנית

661 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 23 ביוני 2014

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ל"ר

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
- נ.צ. קואורדינטה X 221620  
קואורדינטה Y 630155  
ירושלים נפה
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה אבו טור רחוב: ישי מסי: 23א'
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה אבו טור  
רחוב ישי  
מספר בית 23א'

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	מוסדר	חלק מהגוש	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959 "תמוז התש"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30.06.1978	י.פ. 2426	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2111 בתחומה.	ביטול	2111
21.01.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
30.01.2000	י.פ. 4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראת תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	15	לי"ר	23.06.2014	תמר ענתבי- רוטמן, אדריכלית	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	23.06.2014	תמר ענתבי- רוטמן, אדריכלית	ועדה מחוזית	
נספח מס' 1- נספח בינוי	מחייב חלקית	1:100	לי"ר	1	23.06.2014	תמר ענתבי- רוטמן, אדריכלית	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

נספח הבינוי מחייב לעינין קווי הבנין, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד מירבי וגובה הבניה המירבי.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	אחמד דחלה	020681268	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רחוב ישי 23 א', אבו טור, ירושלים	02-6274071	050-5523910			גוש 30019 חלקה 18

## 1.8.2 יזם בפועל

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

## 1.8.3 בעל עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אחמד דחלה	020681268		לי"ר	לי"ר	רחוב ישי 23 א', אבו טור, ירושלים	02-6274071	02-6274071		
לי"ר	שרה כרמי	37545-1		לי"ר	לי"ר	רחוב ישי 23 א' אבו טור ירושלים	054-4548088	054-4548088		
לי"ר	חיים כרמי	29563-1		לי"ר	לי"ר	רחוב ישי 23 א' אבו טור ירושלים	054-4548088	054-4548088		
לי"ר	משה רבי	56429194		לי"ר	לי"ר	רחוב ישי 23 א' אבו טור ירושלים	052-2603427	052-2603427		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ענתבי רוטמן תמר	024450819	101762	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	מושב עמינדב 52	02-6433662	052-4837793	02-6433662	tamar-lotan@013.net.il
מודד	בשיר לואי	035956036	1174	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	גבעת שאול 40, ירושלים מעלה עירון ת.ד. 167	04-6313357	050-5512458	04-6311275	e_loai@hotmail.com

**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**

התרת שימוש בחלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחת ותוספת חדר מחוזה בקומת המרתף, לשם הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע שמעל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד:
1. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
  - ב. הסבת שטחים קיימים בחלל גג רעפים (שטח טכני בעליית הגג) לשטח עיקרי המיועד למגורים ותוספת חדר מחוזה במרתף.
  - ג. קביעת שטחי הבניה ל- 903.65 מ"ר. מתוכם: 701.70 מ"ר שטח עיקרי ו- 54.70 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 51.30 מ"ר שטח עיקרי ו- 95.95 מ"ר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת.
  - ד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  - ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.661 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטחים מאושרים עפ"י היתר מס' 1990/0093.01		753.0	+205.87	547.13	מ"ר	מגורים
		5	0	5	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	קו בנין	עץ לשימור	1	מגורים ב'
	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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	661	מגורים ב'		100%	661	איזור מגורים 1

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
	הוראות בינוי	א.
<p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי הבנין, מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>		
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ב.
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין עיי יום התכנית ועל חשבוננו.</p>	גריסת פסולת בנייה ופניויה-	ג.
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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.</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 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים,</p>	תנאים למתן היתר בניה בשטח:	ד.

		הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ה.	קולטי שמש על הגג	1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו.	הוראות בניה על גג משותף	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ז.	מטלות לעניין שיפוץ חזיתות וטיפול במרחב הציבורי הפרטי	הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שידרש.
ח.	עצים לשימור	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה הפקדת ערבות במח' גננות כפי שייקבע לעת היתר בניה עבור שימור העצים הכל באחריות היזם.</li> <li>תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט ע"י אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות.</li> <li>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו'ו עבודה יעשה במרחק העולה על 3 מטר מהיקפי גזעי העצים.</li> <li>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</li> </ul>
ט.	סטייה ניכרת	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>קווי הבנין המירביים כמצויין בתשריט יהיו מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מס' יחיד המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ul>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט			1	3+חלל עליית גג	12.60 מ'	32%	7.56	5	136.7%	903.65	95.95	51.30	54.70	701.70	661	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.

\* הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

\*\* גובה רום גג הרעפים ועל פי המסומן בנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה - תמ"א 38**

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.2 חלחול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילע וחילחולסלתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 4.ב34.

**6.3 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.


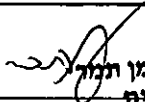
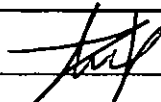
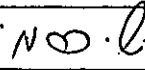
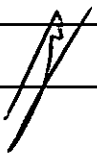
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: 25.7.14 מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	אחמד דחלה ת.ז. 020681268	מגיש התוכנית
תאריך: 10.07.14 מספר תאגיד: ל"ר	חתימה:  ענתבי - רוטמן תמר אדריכלית מ.ר. 101762	שם: ענתבי רוטמן אדריכלים ת.ז. 024450819 תמר ענתבי מס' רשיון 101762	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	שם: ל"ר תאגיד: ל"ר	יזם בפועל
תאריך: 25.7.14 מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	אחמד דחלה ת.ז. 020681268	בעל עניין בקרקע
תאריך: 25.7.14 מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	שרה כרמי 37545-1	בעל עניין בקרקע
תאריך: 25.7.14 מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	חיים כרמי 29563-1	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: ל"ר	חתימה: 	משה רבי 56429194	בעל עניין בקרקע