

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13711

תוספת בניה למבנה קיים בשכונת א-טור.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוקקת התליטה ביום:</p> <p><u>25.8.13</u></p> <p>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><u>גלית זילבר</u> יו"ר הוועדה המחוקקת</p> <p>תאריך</p>	

03/11/2013

עמוד 1 מתוך 13



**דברי הסבר לתוכנית 13711**

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 עם 50% זכויות בניה לפי תכנית 2733 המאושרת.  
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים ב', תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים.  
על המגרש קיים בנין בן 4 קומות, יש חריגות מהיתר שנתקבל.  
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.  
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

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

יפורסם  
ברשומות

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

13711	מספר התוכנית
-------	--------------

1.2	שטח התוכנית	1192 מ"ר
-----	-------------	----------

1.3	מהדורות	שלב
-----	---------	-----

- מתן תוקף

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

03.11.13	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
-------------	---

ל"ר	לפי סעיף בחוק 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 223/925  
קואורדינטה Y 632/350

1.5.2 תיאור מקום אל סהל.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.  
בתוכניתהתייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב א-טור.  
שכונה א-טור.  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	לא מוסדר	ל"ך	ל"ך	ל"ך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2733	• ביטול	תכנית זו מבטחת בתחומה את חוראות תכנית 2733	3193	03.05.1985

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי 62	י.פ. 687	שנה עברית: י" תמוז שנה לועזית: 16.7.59

03/11/2013

עמוד 4 מתוך 13

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 מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022/א

**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.	03.11.13	1	לי"ד	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד.	03.11.13	1	13	לי"ד	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד.	03.11.13	1	לי"ד	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.  
\*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בנין.

**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(ים)
	שתיי עלי	027500974	ל"ר	שם תאגיד/שם רשות מקומית		א-טור ירושלים					

**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
			ל"ר							

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	שתיי עלי	027500975	שם תאגיד/שם רשות מקומית		א-טור ירושלים				

**1.8.4 עורך התוכנית 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	אבו גנאם מתמד	080441975	74623			ת.ד. 38164	02-6287326	0505-265973		abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	עומרי האני	27606979	1180			צלוח אל דין מס' 10- ירושלים-	02-6276585			

**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 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**

תוספת בניה למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים ב' ו מגורים א'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות(קיימות בפועל).
  - ב. תוספת בניה בקומת א' ו ב' לשם הרחבת יח"ד מאושרות(קיימות בפועל).
  - ג. תוספת קומה עליונה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות(קיימות בפועל).
- סה"כ יח"ד 8.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1116.68 מ"ר מתוכם 1014.35 מ"ר שטחים עיקריים ו 102.33 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 קומות ל 4 קומות.
5. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב בתא שטח מס' 2.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.192

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית מס' 2733, 50% זכויות בניה.	1014.35		+418.35	596.0	מ"ר	מגורים
	8		+ 4	4	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים ב'	1	הריסה	1		
מגורים א'	2	זיקת הנאה למעבר רכב	2		

**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.**

#### יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p><b>עיצוב אדרכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>1. תותרנה הבינויים הבאים בשטח:                      א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.                      ב. תוספת בניה בקומת א'+ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.                      ג. תוספת קומה עיליונה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.                      2. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 8 יח"ד.                      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 והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.</p>
ב.	<p><b>הוראות בינוי ופיתוח</b></p> <p>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 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 שתוצמזנה 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                      4. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.                      5. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות.                      6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p>
ג.	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח</b></p> <p>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</p>
ד.	חניה

		מהמוצע במסמכי התכנית. 3. מקומות החניה יתוכננו כך שמכפלי החניה יאפשרו תמרון בלתי מופרע לרכבים בתחום החניה ובמכפלי החניה.
ה.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
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.	סטיה ניכרת	1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ט.	להריסה	הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט להריסה מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
ב.	מגורים+זיקת הנאה למעבר ברכב..
4.2.2	הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כל בניה בשטח זה.
  2. ישמש בין השאר למעבר תשתיות.
  - ב. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב:
- השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום 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**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	---	4	12.48**	8	159	1116.68	---	---	102.33	1014.35	702	1	מגורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\*\*מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 14.98 מ'.

**6. הוראות נוספות:****6.1. רישום התכנית:**

- 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.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2. 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 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 תו"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 לייעודו החדש של המבנה.

**6.5. 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).

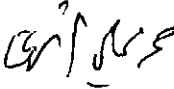
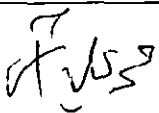
**7. ביצוע התוכנית: ל"ר****7.1 שלבי ביצוע**

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	
			027500974	שתיי עלי	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			027500974	שתיי עלי	בעלי עניין בקרקע
	<del>אבו גנאם</del> אדריק רמל		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית