

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0182303

תוספת קומה על בנין מאושר בשכ' א-טור, ירושלים.

מנהל תכנון ומבנה  
הועדה המחוזית - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
3 - 04 - 2016  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל תכנון ומבנה - מועדון תכנון ומבנה  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה היישובית  
בית 116  
לאשר את התכנית  
לשם תוספת קומה לבנין מאושר  
מנהל תכנון ומבנה - יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים מיוחד ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 8305 המאושרת בתאריך 13.05.2007.

התכנית עיננה להשלים הקומה השלישית(מאושר בהיתר קומה שלישית חלקית), ותוספת קומה רביעית בהתאם למדיניות של ועדות התכנון, הגדלת אחוזי הבניה ל 160 אחוז, הגדלת מס' יחיד מ 5 יחיד ל 7 יחיד.  
התקבל היתר בתאריך 28.02.2013, המאשרת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית(הקומה השלישית חלקית)

החלה הבניה בקומת המרתף אך לא השלימו אותה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :

על המגרש חלה הבניה לפי ההיתר שנתקבל, אין עבירות בניה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה על בנין מאושר בשכ' א-טור, ירושלים.

מספר התכנית 101-0182303

1.2 שטח התכנית 0.561 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223561

קואורדינאטה Y 632310

1.5.2 תיאור מקום צפון רח' אל כילה, בצד המזרחי של הרח', שכ' א-טור, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8305	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1984	779	3136	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2733.	ביטול	2733
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 62.	ביטול	62
13/05/2007	2730	5663	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 8305.	ביטול	8305
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי מוצע	מחייב	1:100	1	14/06/2015	מחמד אבו גנאם	14/06/2015	מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/12/2014	מחמד אבו גנאם	17/12/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוסטפה טרשה			ירושלים	(1)		02-2798496	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל כלה, שכי' א טור.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוסטפה טרשה			ירושלים	(1)		02-2798496	02-6274686	

(1) כתובת: רח' אל כלה, שכי' א טור.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: רח' אל סהל, שכי' א טור.

(2) כתובת: שכי' בית חנינה, הדרך הראשית..

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה מעל בנין קיים בשכ' א טור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. תוספת בינוי לקומה ג' לשם תוספת יח"ד אחת.
  - ב. תוספת קומה עליונה (חלקית) לשם יצירת 1 יח"ד חדשות.
  3. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ל 4 קומות (קומה רביעית חלקית).
  4. הגדלת שטחי הבניה המרביים למגורים ל 906 מ"ר מתוכם 658 מ"ר שטחים עיקריים ו 248 מ"ר שטחי שירות,
  5. הגדלת מס' יח"ד מ 5 ל 7 יח"ד.
  6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  7. קביעת הוראות למימוש התכנית.
  8. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
  9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ו או לשימור.
  10. קביעת תנאים למתן חיתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.561	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	459.8	+198.2
הערות			
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
			7
			658

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים	יעוד	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2		מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים ב'	1		מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
			דרך מאושרת	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	81	14.44
מגורים מיוחד	480	85.56
סה"כ	561	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.6	14.59
מגורים ב'	477.78	85.41
סה"כ	559.37	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1 מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. בגדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. כל מתקן חניה מכני צריך לעמוד בתקן הישראלי, לרבות כל אמצעי הביטחות הקשורים לאותו מתקן.</p> <p>סטיה מסעיף זה תהיה סטיה ניכרת.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>ג</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>ד</b>
<p>הגדר המסומנת בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ה</b>
<p>1. גובה הבניה כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' הקומות המרביים כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ו</b>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>ז</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>	

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                  3. 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.                  4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה, כולל העתקות הגדר לגבול המגרש.                  5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.                  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. בשלב הוצאת היתר בניה יש להגיש תכניות לאישור שירותי הכבאות.                  7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה.                  8. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת סקר ונספח עצים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <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>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                  ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. סקר ונספח העצים יהיו חלק מסמכי התכנית.                  ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים.                  תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.                  ו. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>3. על סעיף זה חל סעיף הפקעה, סעיף 6.1.</p>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	12.24 (1)	14	7	38	189	סה"כ שטחי בניה 906	137	0	111	658	478	1	מגורים בי מגורים

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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.  
אחוזי הבניה המרביים ללא מחסנים תת קרקעיים הינם 160%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני..

(2) 4 קומות בכל חתך.

(3) לפי המסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. 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, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. 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>	
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
<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>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	יש לפתח את הדרך המאושרת ושביל להולכי רגל אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצונו של אגף שפי"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: מוסטפה טרשה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוסטפה טרשה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: