

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1000327725-1

תכנית מס' 101-0251272

תוספת קומות לבנין מגורים בשכונת א'טור

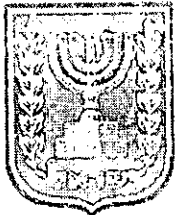
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
17-07-2016  
נתקבל

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

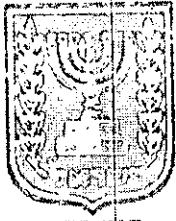
מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.5.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
26.7.16  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

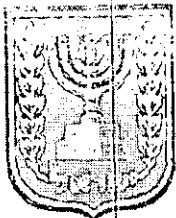
תיאור התכנית והרקע להגשתה :  
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3085 המאושרת. על שטח התכנית נתקבל היתר  
בניה לבנין בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.  
הבנין הקיים בשטח הוא בנין שנבנה בהתאם להיתר שניתקבל.  
התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב', תוך הגדלה במ' הקומות ובאחוזי הבניה :

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :  
על השטח קיימת בניה לפי ההיתר שנתקבל.  
אין הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מעמדו של מגיש התכנית  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תוספת קומות לבנין מגורים בשכונת א'טור

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

101-0251272

מספר התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

0.548 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224089 קואורדינאטה X

631938 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית שכ' א-טור, אזו אל חרדוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל חרדוב		

שכונה א טור.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



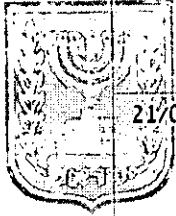
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 3085.	ביטול	3085
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



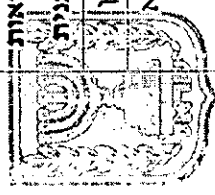
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

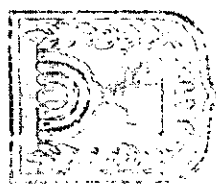
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	17/10/2015	מחמד אבו גנאם	17/10/2015	מחייב לעניין: גובה בינוי מס' קומות וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/10/2015	מחמד אבו גנאם	17/10/2015		לא



תמונת זמין  
מונה תדפיס 9

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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**



תמונת זמין  
מונה תדפיס 9

## 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	חוסין פרעון			ירושלים	(1)		07-6540175	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סלמאן אל פארסי.

### 1.8.2 יזם

זכא זמ"ן  
מונה תדפיס 9

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חוסין פרעון			ירושלים	סלמי אל פרסי (1)		07-6540175	02-6274686	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: על ענין לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: רח' סלמאן אל פרסי, 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- סלמאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מורד	מורד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5822617	02-6274686	

**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.



הגדרת מונח

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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומות מעל בנין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטחי:
  - א. תוספת בניה בקומת מרתף, לשם הרחבת קומת התניה.
  - ב. תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
  3. קביעת שטחי הבניה מרביים.
  4. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
  5. קביעת מסי יחיד על 8 יחיד.
  6. הגדלת מסי הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
  7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.548

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	677		+371.7	305.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	548	100
סה"כ	548	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	548.33	100
סה"כ	548.33	100



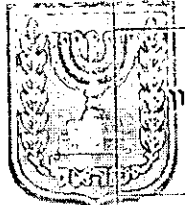
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</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. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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</p>
ד	<b>חלוקה / או רישום</b>
	<p>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, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. 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>
ה	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין



4.1	מגורים ב'
	הקיים.
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</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 יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדריהכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.                  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה, חברת החשמל וכיבוי אש.</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>חיזוק מבנים, תמא/38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יתולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	<p>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).</p> <p>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.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20% 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>



תכנון זמין  
מונה הידפסה 9



תכנון זמין  
מונה הידפסה 9

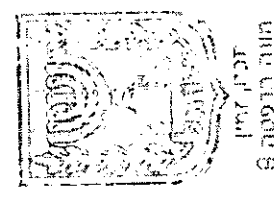
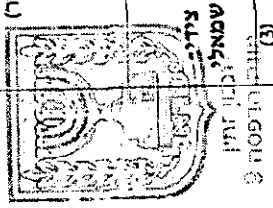


תכנון זמין  
מונה הידפסה 9

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

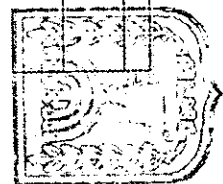
5.

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צמיכות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	האי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת הקובעת שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת שטחי בניה	עיקרי שרות	מעל הבניסה הקובעת עיקרי שרות						
(3)	1	(2) 12.48	14.6	8	42.9	(1)	1050	226	0	147	677	548	1	1		מגורים בי מגורים
	4															



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

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



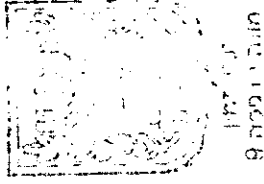
הת"ז זמין  
מונה ירדפסה 9

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 מוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**  
(1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 150...  
(2) מכלל גובה זה יותר מעקב תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני.  
גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

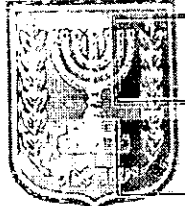
(3) לפי המסומן בתשריט..



הת"ז זמין  
מונה ירדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**



**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תכנון זמין מונה הדפסה 9
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

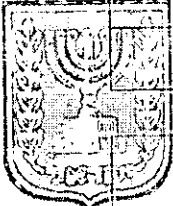




תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: חוסיין פרעון שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: חוסיין פרעון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה היפסה 9	שם: מתמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן		תאריך: חתימה:	עורך התכנית