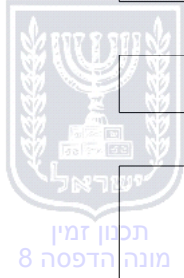


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0530113

תוספת יח"ד לבניין קיים בשכונת אבו טור



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/04/2018

להפקיד את התכנית

20/09/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת אבו טור בירושלים, ששטחה 1.365 דונם ויעודה לפי תב"ע 5222 א' המאושרת מגורים 6 . מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה ל-160%, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות, לשם הכשרת הבניה הקיימת בחלקה. בתחום התכנית קיים מבנה בן 4 קומות ללא היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת יח"ד לבניין קיים בשכונת אבו טור

101-0530113

מספר התכנית

1.365 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222292
קואורדינאטה Y	629864

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' אבו טור, ואדי יאצול סמטה 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ואדי יאצול		

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29981	לא מוסדר	חלק		39-40

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
02/06/2004	3027	5302	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 5222.א.	החלפה	5222 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א 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				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		18/07/2018	מחמד אבו זניד	26/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/05/2018	מחמד אבו זניד	18/07/2018	תשריט מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297777		
	פרטי	פאיז אלקואסמי			ירושלים	(2)		02-5380601		faezkwasm 1953@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים, רח' יפו 13.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ירושלים אבו טור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים הינם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של המגוישים בקרקע הכלולה בתכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		052-5187277	02-5865426	bashir.tawil @yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת) (1		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דרכים	יועץ תחבורה	רבאב אבו ר'גב	121763	ירושלים	ירושלים	(2)		02-6711431	02-6711443	rabab.a.r. 1983@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	גבעת התחמושת) (1			02-5380601	02-5380306	morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(2) כתובת: ירושלים, שכי צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

הכשרת בניין קיים והשלמת קומה עליונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב', לשצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות ל 4 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח ל 4 יח"ד.
5. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.
9. קביעת הוראות לפיתוח דרך.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	105
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	105
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	826.7	60.57
דרך משולבת	42.83	3.14
מגורים 6	495.38	36.29
סה"כ	1,364.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	826.7	60.57
מגורים ב'	347.81	25.48
שטח ציבורי פתוח	190.4	13.95
סה"כ	1,364.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

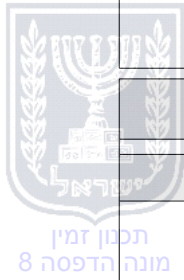
4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
חניה	ב
1. הקצאת מקומות חניה עבור יח"ד המוצעות בתכנית זו תהיה בחלקה 60 מתוקף תכנית 101-0462788 וזאת עפ"י התקן התקף באזור. בנוסף, נקבעה זיקת הנאה בתכנית למעבר רכב עבור תכנית זו.	
היטל השבחה	ג
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.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מבניהם.	
סטיה ניכרת	ה
א. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת המרפסות בחזית הדרומית וגדרות בשטח הדרך. תהווה סטיה ניכרת. ה. שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 "שלביות ביצוע" הינה מחייבת וכל סטיה מסעיף זה תחשב סטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ז
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	



4.1	מגורים ב'
	<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</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 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.</p> <p>(4) תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>(5) תאום עם מחלקת כיבוי ונגישות.</p> <p>(6) קבלת דו"ח מאת מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים המאשר כי האטימות המסומנות בתכנית נותרו בעינם.</p> <p>(7) הריסת המרפסות בחזית הדרומית.</p> <p>(8) פתרון חניה קיים בפועל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(9) סלילת הדרך המאושרת הכלולה בתכנית</p> <p>(10) הריסת הגדרות והבינוי הקיימים בשטח הדרך.</p> <p>(11) אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח ע"י מחלקת שפ"ע.</p> <p>(12) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>ניהול מי נגר ייתרו 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>	<p>יא</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גינות ונטיעות. ב. מעבר תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. למעבר תשתיות וחניה, וגינות וריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ב. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן בסעיף 6.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	גובה	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.88 (2)	11.49	4	41 (1)	160	557	78	479	348	1	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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית הבינוי לא תעלה על 45% על קרקעית

, ו- 80% בתת הקרקע..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.

(3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

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 הוועדה המקומית.

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

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 6.3 .

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	סלילת דרך מאושרת ממזרח
3	תנאי להיתר איכלוס	<p>1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתיאום עם שפ"ע .</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה