

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0622969

הקמת בניין חדש בן 4 קומות ליצירת 16 יח"ד, שכ' אבו טור



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שנמצאת בשכונת אבו טור ברחוב אל חארה אל שרקייה על החלקה חלה תכנית מאושרת מספר 5222 א ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 6 ואחוזי הבניה 37.50% על החלקה יש תצ"ר מספר 1022/2017 מטרת התכנית היא בנית בנין חדש בן 4 קומות ליצירת 16 יח"ד בשטח החלקה קיים מגרש ריק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 4קומות ליצירת 16יח"ד,שכ' אבו טור

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0622969

מספר התכנית

1.526 דונם

שטח התכנית 1.2

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 222337  
 קואורדינאטה Y 629940

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' אבו טור, רח' אל חארה אל שרקייה סמטה 3

### 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			

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	32	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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	ב /5166
02/06/2004	3027	5302	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 5222.א.	החלפה	א /5222
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022,א, הוראות תכנית 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 52 06/05/2019	מחמד אבוו זניד	06/05/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	17: 29 01/04/2019	מחמד אבוו זניד	05/05/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

**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
	אחר	אברההים ערפאת חמדאן		ירושלים	ירושלים	(1)		02-5380601		ibrahem.amdan99@yahoo.com
	אחר	פאדי ערפאת חמדאן חמדאן		ירושלים	ירושלים	(1)		02-5380601		fadehamdan1973@gmail.com
	אחר	דאוד מחמד קראעין		ירושלים	ירושלים	(1)				arafat.hamed1@yahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, שכ' אבו טור, רח' אלחארה אל שרקייה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380601	02-5380306	daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה (2)				morad1976@gmail.com

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

(2) כתובת: ירושלים, עיסוויה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב', ושצ"פ.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
3. קביעת שטחי בניה מירביים .
4. קביעת מס' יחידות הדיור בשטח ל-16 יחידת דיור .
5. קביעת מס' הקומות בשטח ל-4 קומות מעל קומת מרתף .
6. קביעת הוראות בגין הריסות .
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
8. קביעת הוראות בגין העתקה ושמירה על עצים בוגרים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך משולבת	101
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	50.49	3.31
דרך משולבת	126.64	8.30
מגורים 6	1,307.8	85.69
שטח ציבורי פתוח	41.31	2.71
<b>סה"כ</b>	<b>1,526.24</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50.49	3.31
דרך משולבת	126.62	8.30
מגורים ב'	1,047.79	68.65
שטח ציבורי פתוח	301.35	19.74
<b>סה"כ</b>	<b>1,526.24</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. לא יותרו קירות תמך הגבוהים מ- 3מ'.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הכביש הסמוך, ללא מדרגות.</p> <p>3. גובה גדרות לא יעלה על 1.20מ סביב החלקה.</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטח מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>6. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. פתרון החנייה יהיה תת-קרקעי בלבד, לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת.</p>
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב, בתחום שטח הדרך המשולבת והשצ"פ יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 מחייב, וכל סטיה ממנו תיחשב לסטיה ניכרת.</p>
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
<b>ח</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג.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.</p> <p>ד.תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, אגף תושיה-מחלקת הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חברת חשמל.</p> <p>ה.תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפע בעיריית ירושלים.</p> <p>ו.תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1.תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש לאישור אגף שפ"ע.</p> <p>2.תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע המדרכה והכביש בפועל, והעתקת כל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3.העתקתם של העצים המסומנים בתשריט להעתקה בתחום שטח התכנית, באישור אגף שפ"ע גננות בעיריית ירושלים.</p> <p>4.תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל.</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 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום שטח התכנית, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</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>
יג	<p><b>גגות</b></p> <p>א.כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ב. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן. סעיף 6.2.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק ואדום הינם עבור דרך משולבת. 2. שטח לדרך משולבת תהיה עבור מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. 3. תכנון הדרך המשולבת תהיה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע דרכים ובהתאם להנחיית עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 4. על שטחים אלו יחולו הוראות הפקעה 6.2.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גינון ונטיעות. ב. תחנות טרנספורמציה, מעבר תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. השטחים הצבועים בגוון ירוק בתשריט, הינם עבור שטח ציבורי פתוח. 2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. 3. על שטחים אלו יחולו הוראות הפקעה 6.2.



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי							
(4)		12.48 (3)	12.26	16	45 (2)	240 (1)	2515	838	0	252	1425	1048	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
160	(4)	(4)	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) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%.

(2) תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע ו-80% בתת הקרקע.

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

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 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.  
 ד.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2

### היטל השבחה

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.

6.3

### 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	טופס איכלוס	א.תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי בפועל. ב.תנאי לטופס 4 בדיקת העתקה של עצי הזית בשטח ע"י נציג מחלקת הגננות. ג. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תהיה 7 שנים מיום אישורה.