

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0682047

הרחבת בניה ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים שכ' א 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 חלה על קרקע בשכונת א-טור בירושלים, ששטחה 0.919 דונם ויעודה לפי תב"ע 2733 א' המאושרת מגורים 5 מיוחד ולפי תכנית 4904 א' המאושרת אזור מגורים 4 . מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (איזור מגורים 1 מיוחד) לאיזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי ל 4 קומות קיים על הקרקע בנין בן 5 קומות למגורים בחלקו הצפוני ו 4 קומות מגורים בחלק הדרומי מהבנין חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה, וחלקו מאושר בהיתר מס'תיק 1993/961 . קיים הליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בניה ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים שכל א  
טור

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0682047 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.919 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 223911  
 קואורדינאטה Y 632092

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' א-טור, רח' אל אוסתאד' תמאם סמטה 9, מס' בית 7

### 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 א-טור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	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
23/01/1986	99999	3295	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר .א2733.	החלפה	א /2733
26/08/2004	3800	5324	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר א4904	החלפה	א /4904
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר .62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א, הוראות תכנית 5022א 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

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות מירבי, גובה בניין	19: 56 26/11/2019	מחמד אבו זניד	26/11/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	15: 55 28/07/2019	מחמד אבו זניד	03/09/2018		1: 500	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	אימן אחמד שעבאן אלחלבי		ירושלים	ירושלים	(1)			02-5380306	mohammed rhalabi@gmail.com
	אחר	אמגד שעבאן אלחלבי		ירושלים	ירושלים	א טור (1)			02-5380306	mohammed rhalabi@gmail.com
	אחר	אמין שעבאן חלבי		ירושלים	ירושלים	א טור (1)			02-5380306	mohammed rhalabi@gmail.com
	אחר	מחמד רמדאן אחמד חלבי		ירושלים	ירושלים	א טור (1)			02-5380306	mohammed rhalabi@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) 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, שכי א טור.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע : 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.

**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	(1)		054-3994057		daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבו זניד	38389	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת ) (2		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים,שכי בית חנינא,דרך בית חנינא.

(2) כתובת: ת.ד. 80678.



מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 9



מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הרחבת בניה ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 ואזור מגורים 4 לאזור מגורים ב' ושביל עם זיקת הנאה לרכב.
2. קביעת בינוי להכשרת בנייה
3. קביעת קווי בניין .
4. קביעת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
5. קביעת מס' יחידות הדיור .
6. קביעת מס' הקומות.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות בגין גדר/ מדרגות להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
11. קביעת הוראות אטימה
12. קביעת הוראות הריסה.
13. קביעת הוראות לשביל עם זיקת הנאה לרכב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	100
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	133.56	14.53
אזור מגורים 5	785.92	85.47
סה"כ	919.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	730.58	79.46
שביל	188.9	20.54
סה"כ	919.48	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ. קירות תמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג שלא יעלה על 3 מ. ב. קווי בניין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט 2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
א. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ונספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ו
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
זיקת הנאה	ז
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	רכב, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי השביל המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של השביל יהיה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי</p>
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רכב כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	1	4	12.48 (1)	8.22	6	37.8	155.48	1135	0	131	33	971	730	1	1	מגורים	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2)	(2)	1	1	מגורים ב' מגורים

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) גובה רצפת הגג באגף הדרומי יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 709.73. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.

(2) גובה רצפת הגג באגף הצפוני יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 709.73. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	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.
6.2	ניהול מי נגר	ייותרו 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).
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.4	שמירה על עצים בוגרים	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.5	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<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 תהינה 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 יהיה אישור מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים כי האטימה נותרה בעינה, וכי השטחים המסומנים להריסה נהרסו.</p> <p>ה. תיאום עם מחלקת תברואה בענין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>ו. הגשת תכנית מפורטת של הגישה אל המגרש, וכן תכנית חניה מפורטת, לאישור תושייה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	1.תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9