

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0979914

בניין מגורים ותוספת קומות לבניין קיים באבו טור ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
31/10/2021  
להפקיד את התכנית  
02/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 29985 חלקה מס' 32 בשכונת אבו טור, ירושלים.  
התכנית המאושרת החלה במקום הינה 1864 א' ביעוד מגורים 5 ודרך מאושרת.  
בשטח התכנית קיים בנין בן 5 קומות הבנוי חלקו ללא היתר.  
התכנית מציעה הכשרת הקומה הרביעית והריסת הקומה החמישית בבניין הקיים והקמת בנין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית, סה"כ 18 יח"ד.  
מגיש התכנית הינו בעל עיניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים ותוספת קומות לבניין קיים באבו טור ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0979914	מספר התכנית	
2.378 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222224 קואורדינאטה X

630302 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך אבו טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דיר אבו טור	ירושלים

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק	32	903

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 11



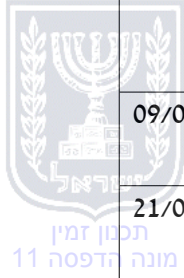
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989		2647	3648	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 1864 א'.	החלפה	1864 / א
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 מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מסי קומות והריסות.	16: 39 26/01/2023	מחמד אבו גנאם	25/01/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 42 07/07/2021	אדיר אלוויס	26/01/2020	14	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 40 07/07/2021	אדיר אלוויס	26/01/2020	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 13 25/01/2023	אחמד דוויק	25/01/2023	1	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
	פרטי	חנאן חמודה (1)			ירושלים	דיר אבו טור	1		02-6728005	amirhamou deh@hotmail.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..

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם		משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור		02-6274686		abughanamof fice@yahoo.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130		טייבה	(1)				office@g- handasa.com
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה	22	02-5822617		spectra.sur@ gmail.com

(1) כתובת: טייבה.ת.ד.58..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומות בבניין קיים והקמת בנין חדש למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
4. קביעת מסי יח"ד ל 18 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות להפקעה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכ רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13	0.55
מגורים 5	2,365	99.45
סה"כ	2,378	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20.92	0.86
מגורים ג'	1,814.86	75.04
שטח ציבורי פתוח	582.74	24.09
סה"כ	2,418.51	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים + מסחר(מרפאה+בית מרקחת).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גובה גדרות בגבול החלקה כלפי השטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3.0 מ'.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. תותר חניה בתחום המגרש בלבד. 2. תותר חנייה בתת הקרקע בלבד למעט מקומות חנייה למסחר בלבד בכניסה הצפונית למגרש וללא חיבור לחניון התת קרקעי. 3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. מספר הקומות המפורט בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבינוי המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי יחשב כסטיה ניכרת. ג. הבינוי המסומן להריסה בנספח הבינוי ובתשריט יהרס כתנאי להוצאת היתר וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטי ניכרת. ד. קומת קרקע וקומה א' של הבינוי מס' 3 תיועד לשימוש ציבורי וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת 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) התש"ל-1970.
<b>ז</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבינוי הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
<b>ח</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ג'
ט	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. תיאום 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית ואישור מחלקת הפיקוח של הועדה המקומית על ביצוע ההריסה בפועל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף נכסים בדבר השטח הציבורי בתחום בניין המגורים.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כרמפת ירידה לחניון תת קרקעי על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
יא	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. תכנית זו תובא לאישור מחלקת איכות סביבה בעירייה.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. יותר שימוש של מרפאה ובית מרקחת בקומת קרקע וקומה א'.</p>
יד	<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</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינה ציבורית, נטיעות, ספסלים פינות ישיבה, מתקן משחקים ונוי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. על שטח זה חל סעיף 6.9 הפקעות לצרכי ציבור.</p> <p>3. שטח זה יתוכנן, יפותח ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור אגף שפ"ע.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה מעבר להולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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 מוחלט		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.48 (2)	6.5	12	45 (1)	131.7	2390	720		175	1495	1815	1	1	מגורים	ג'
(3)					14.08 (2)	3.2	6	45	67.5	1225			156	(4) 1069	1815	2	1	מגורים ומסחר	ג'



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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				
120	(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ג'
60	(3)	(3)	2	1	מגורים ומסחר	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) מתוכם 112 מ"ר שטח מסחר(בית מרקחת)..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח -1978, אם 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

### חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 .  
 ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. 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.

6.3

### שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים להעתקה :  
 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות העירוני.

6.4

### 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 אכלוס	1.קיום גישה מוטורית בפועל לחניון התת קרקעי מהדרך הסטטוטורית . 2.השלמת התקנת מערכת רימזור במרתפי החניה המאשרת עדיפות לרכב נכנס.
3	ביצוע בפועל של ההריסות המסומנות במסמכי התכנית	תנאי למתן היתר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10שנים מיום אישורה