



## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: אבו טור.  
שטח התכנית: כ-1.044 דונם.  
שטח המגרש מיועד למגורים.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבניה למגורים.  
התכנית נמצאת באזור מגורים 5 מיוחד בצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית א1864.  
התכנית המוצעת היא בהתאם למדיניות התכנון בשכונה.  
מבוקש בית מגורים בן 4 קומות עם חזית מסחרית וחניון תת קרקעי בתחומי המגרש.  
אחוזי הבניה המבוקשים הם-180% מרבי.  
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.  
אין מבנים בנויים בשטח ואין עבירות בניה.  
בשטח התכנית קיימות מדרגות המיועדות על פי התכנית להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין חדש בן 9 יח"ד, אבו טור, ירושלים
		מספר התכנית	101-0110122
1.2	שטח התכנית		1.044 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג 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

222229 קואורדינאטה X

630366 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בגבעת חנניה, מדרום לבית הספר

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			

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	24	21, 23

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

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 1864 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א/1864	3648	2647	09/04/1989
ב / 5166 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית התניה. הוראות תכנית התניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, בתחומה	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אלקאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אלקאדר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	20/10/2012	עבד אלקאדר חסן		14/07/2014	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/10/2012	עבד אלקאדר חסן		04/12/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רגאאי זאהדה			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6261445	02-6262046	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רגאאי זאהדה			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6261445	02-6262046	

**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	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6737303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 מגורים בן 4 קומות ו- 9 יח"ד, אבו טור, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב
- 2.קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה חדש, הכולל מגורים עם חזית מסחרית, סה"כ 4 קומות מעל הקרקע, ו-2 קומות חניה מתחת לקרקע.
- 3.הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-2652 מ"ר שטחים מרביים, מהם 1363 מ"ר שטחים עיקריים, 194 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1095מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים
- 4.קביעת שטחי בניה למסחר בשיעור של 231 מ"ר.
- 5.קביעת הוראות לדרך חדשה.
- 6.קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7.קביעת מסי יחיד ל-9.
- 8.קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
- 9.קביעת תנאים למתן היתר בניה .
- 10.קביעת קוי בנין חדשים.
11. קביעת הוראות בגין הריסת מדרגות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.044	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+6
מצב מאושר לפי תכנית מס' 1864א			9
מגורים (מ"ר)	מ"ר	270.5	+861.5
מצב מאושר לפי תכנית מס' 1864א			1,132
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+231
מצב מאושר לפי תכנית מס' 1864א			231

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
דרך מוצעת	501
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,044	100
סה"כ	1,044	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	178.77	17.12
מגורים ב'	865.28	82.88
סה"כ	1,044.05	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. פתרון החניה ייעשה בתיאום עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה ע"מ להבטיח המשכיות של המדרכה וקביעת שטח לגינון בחזית הקדמית.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>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.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלא מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2868/0, "ירושלים, גיא בן הינום" י"פ : 1091 עמ" 1463 מיום 18/05/1964 ; 2919/0 "ירושלים, בטן אל הוא" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 ; 2920/0 "ירושלים, עין רוגל" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתרי/ עתיקות מוכרזים/ים ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח) ; חיתוכי בדיקה ; חפירות בדיקה ; חפירות הצלה), יבצען הזים. כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו חפירות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
ו	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b>                      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.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b>                      יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      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 סלולוריים), 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.                      ד. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע כתנאי להיתר בניה.                      ה. תנאי להיתר בניה הינו אישור משירותי הכבאות.                      ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.                      ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
יב	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b>                      תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
יג	<p><b>מסחר</b></p> <p>א.על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח הבינוי יחולו ההוראות הבאות:                      (1)בקומה שבמפלס הרחוב יותרו שימושים למסחר ו/או שירותים ו/או תעסוקה.                      (2)היקף השטח המיועד למסחר יהיה כמצוין בטבלא 5.                      ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.                      ג. קומת המסחר בצד הדרומי תותאם למפלס הכביש ותהיה במישור הכביש.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו 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>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<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>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו</p>

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	2	4	13.6	10	9	45	306	2652	1095		194	1132	865	1	מגורים	ב'	
								27					231		1	מסחר	ב'	

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1	מגורים	מגורים ב'
		1	מסחר	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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 180%

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני עד גובה 16.60 מטר.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

-מעל כניסת הקרקע יותרו 4 קומות כולל בתוכם קומת מסחר במפלס הקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמצוין במצב מוצע ע"פ קווי מידות...

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: רגאאי זאהדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: רגאאי זאהדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
עורך התכנית	שם: חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: סווא אדרכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 