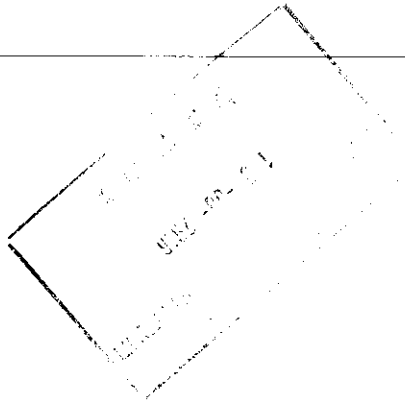


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0104653

תוספת יח"ד לבניין קיים - אבו טור



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

התוכנית נרשמה ביום 17.4.16  
על ידי רשות התכנון והבניה  
ירושלים  
מנהל תכנון ומבנה

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית אבו טור.  
שטח התכנית: 1.232 מ"ר.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה.  
התכנית מציעה 160% ב-4 קומות, אזור מגורים ב'.  
בשטח התכנית קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות עם היתר בנייה.  
סה"כ קיימות בשטח 4 יחידות דיור.  
על פי התכנית מבוקש לבנות בסה"כ 7 יחידות דיור בבנין בן 4 קומות.  
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

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 - אבו טור
		מספר התכנית	101-0104653
1.2	שטח התכנית		1.232 דונם
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

222175 קואורדינאטה X

630275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו טור ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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		30, 32, 35-36

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

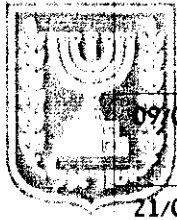
לא רלוונטי

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
1864/א	שינוי	תכנית זו משנה בתחומה את הוראות תכנית 1864.א.	3648	2647	09/04/1989
5166/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5222/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5222/ב ממשיכות לחול.	5480	1207	12/01/2006
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5222.ב. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	10/01/2000



**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				חסן עבד אלקאדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אלקאדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 200	1	09/08/2012	עבד אלקאדר חסן	04/10/2015	מחייב לעניין גובה, מס קומות והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/08/2012	עבד אלקאדר חסן	16/09/2015		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
	פרטי	גמאל שוויקי			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	גימעה אבו רמילה			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	
אחר	אלשוויכי נואל			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	
אחר	אלשוויקי עבד אלרחמן			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	
אחר	אלשוויכי רסילה			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	
אחר	גמאל שוויקי			ירושלים	סראחן		02-6734303	02-6734311	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים לעיל הינם בעלי עניין לצורך תכנית זו.

**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	02-6734303	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

תוספת שטחי בניה ותוספת קומות לבנין מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב

2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בחלקה.

3. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1794 מ"ר, מתוכם 1263 מ"ר שטחים עיקריים, 291 מ"ר שטחי ע

מעל הקרקע ו-240 מ"ר שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים.

4. הגדלת מסי יח"ד מ 4 יח"ד בשטח התכנית ל-8.

5- קביעת קווי בנין חדשים.

6- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה .

7. קביעת הוראות להריסה.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.232



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,263.43		+665.43	598	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,232	100
סה"כ	1,232	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,232.23	100
סה"כ	1,232.23	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



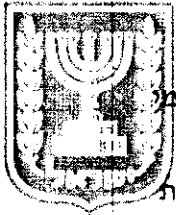
## 4. יעודי קרקע ושימושים



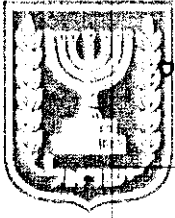
	4.1	<b>מגורים ב'</b>
	4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים
	4.1.2	<b>הוראות</b> חניה
<p>א מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	א	<b>היטל השבחה</b>
<p>ב הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ב	<b>חלוקה / או רישום</b>
<p>ג 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 יו"ר הוועדה המקומית. ב. 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.</p>	ג	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>ד א. גובה הבניה המירבי המירבי כמצויין בתכנית זו הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום רשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. הריסת חלקי המבנה המסומנים בנספח הבינוי להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ד	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>ה הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה רלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	ה	<b>פסולת בניין</b>
<p>ו יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ו	<b>קולטי שמש על הגג</b>
<p>ז בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ז	



4.1	מגורים ב'
ח	<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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי להיתר בניה יהא הריסה בפועל של הבינוי המסומן במסמכי התכנית.                      ה. תנאי להיתר בניה הוא אישור יחידת הפיקוח העירונית לקיום האטימה, המוצגת במסמכי התכנית.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים,                      ג. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.                      ד. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                      ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת</p>



מגורים ב'	4.1
<p>דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ח. העצים המיועדים להעתקה יועתקו לשטח התכנית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	יא



**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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
3	3	1	4	12.5 (2)	6	8	45	145	1794	335 (1)		196	1263	1232	1	מגורים ב'



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



קדמי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
3		1	מגורים ב'
		3	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 שמתחת לכניסה הכובעת כוללית 95 מ"ר שטחי חניה ומחסנים על קרקעיים.

מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

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

(1) שטחי הבניה שמתחת לכניסה הקובעת כוללים 95 מ"ר שטחי חניה ומחסנים על קרקעיים..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 15.3 מ'..



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

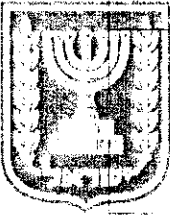
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

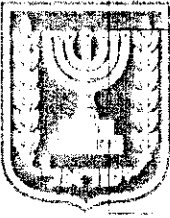
**7.2 מימוש התכנית**

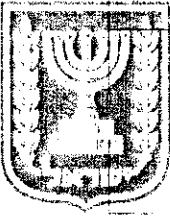
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

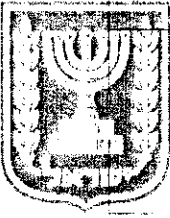


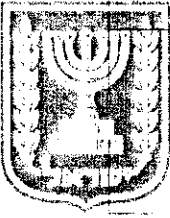
**8. חתימות**

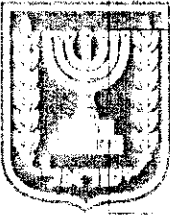
	<b>שם:</b> גמאל שוויקי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

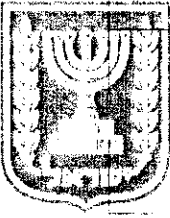
	<b>שם:</b> גימעה אבו רמילה	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

	<b>שם:</b> אלשוויכי נוואל	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

	<b>שם:</b> אלשוויקי עבד אלרחמן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

	<b>שם:</b> אלשוויכי רסילה	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

	<b>שם:</b> גמאל שוויקי	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

	<b>שם:</b> חסן עבד אלקאדר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> שווא אדרכלים		<b>חתימה:</b>

