

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0437327

בניין חדש בן 4 קומות, אבו טור, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 חלקה 96 וחלק מחלקה 94 מגוש 29982 באבו טור, ירושלים.  
בשטח חלה תכנית 13169 אשר קבעה בתחום התכנית אזור מגורים ב'.  
בחלקה קיים בניין בן קומה אחת, המוצע להריסה בתכנית זו.  
מוצע  
- הקמת בניין חדש בן 4 קומות מהקרקע הסמוכה.  
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בניין חדש בן 4 קומות, אבו טור, ירושלים

מספר התכנית 101-0437327

1.2 שטח התכנית 1.057 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

222050 קואורדינאטה X

630440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל ת'ורי, ירושלים

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	דיר אבו טור		

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29982	לא מוסדר	חלק	96	94

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



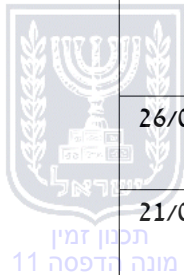
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/07/2012	5460	6450	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 13169	החלפה	13169
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 44 21/03/2019	סחר קואסמי	21/03/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 08 12/12/2016	סחר קואסמי	12/12/2016	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	אשרף עד אל חמיד ג'ית			ירושלים	דיר אבו טור		02-5834912	02-6565035	
	פרטי	עבד אל מגיד ע'ית			ירושלים	דיר אבו טור		02-5834912	02-6565035	

## 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	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567605	musa3@beze qint.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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**

בניין חדש בן 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים ב' ל מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
- קביעת מס' יח"ד לסה"כ 13 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מהקרקע הסמוכה.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

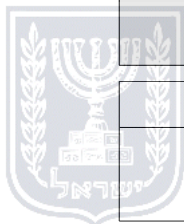
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,056.85	100
סה"כ	1,056.85	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,056.84	100
סה"כ	1,056.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	- מגורים - שימוש ציבורי לרווחה וקהלה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> 1. מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. ברמפה הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המירבי האפשרי. מהצד הצפוני של הרמפה ע"מ להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת
ג	<b>חניה</b> - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - תותר כניסה אחת בלבד לחניון התת קרקעי.
ד	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ד. השטח המיועד לשימוש ציבורי כמצויין בסעיף פרוגרמה לצורכי ציבור הינו מחייב, כל שינוי מסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ח	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע בצבע סגול והיקפו 105 מ"ר והחצר הצמודה מיועד לשימוש ציבורי.</p> <p>ב. השימוש בשטח זה יהיה לשימוש ציבורי בלבד. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי ציבור, הוראה זה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ג. על שטח זה חל סעיף 6.1 הפקעות לצרכי ציבור.</p> <p>ד. השימוש הציבורי יהיה עבור דירת רווחה וקהילה לבית חם לנערים במצוקה.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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</p> <p>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 רישום תצ"ר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח המיועד לשימוש ציבורי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור כבאות, ואגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור חברת הגיכון.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור אגף שפ"ע.</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 לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות, וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ה. יש לבצע ולשקם מדרכות כבישים וכל תשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצונו של אגף תושבייה.</p>	
<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>	יב



## 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		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(5)		(5)	2	(4) 2	(3) 9.36	14	13	45 (2)	231	2578.7 (1)	892	276	198	972.7	1057	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
						1				100 (7)	12	88			1057		1	מבנים ומוסדות ציבור





## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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.

<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2919/0 "ירושלים, בטן אל-הוא" י"פ : 1390 עמ" 31/08/1967, 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967, 2868/0 "ירושלים, גיא בן הנום" י"פ : 1091 עמ" 1463 מיום : 18/05/1964, 2920/0 "ירושלים, עין רוגל" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>תנאי לטופס איכלוס</td> <td> <p>1. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע</p> <p>2. השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.	2	תנאי לטופס איכלוס	<p>1. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע</p> <p>2. השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.								
2	תנאי לטופס איכלוס	<p>1. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע</p> <p>2. השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>								

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11